

DEAS Asset Management A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35485775

Delårsrapport for perioden

01-01-2020 - 30-06-2020

DEAS Asset Management A/S

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Ledelsespåtegning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |
| Noter | 12 |

DEAS Asset Management A/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Virksomheden | DEAS Asset Management A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| Telefon | 70 30 20 20 |
| E-mail | info@deas.dk |
| Hjemmeside | www.deas.dk www.deasgroup.com (engelsk) |
| CVR-nr. | 35485775 |
| Stiftelsesdato | 30-09-2013 |
| Hjemsted | Frederiksberg |
| Regnskabsår | 01.01 - 31.12 |
| Bestyrelse | Bo Heide-Ottosen Henrik Dahl Jeppesen Thomas Colding-Jørgensen |
| Direktion | Benny Buchardt Andersen, Adm. direktør |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556 (Delårsrapporten har ikke været genstand for review eller revision) |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DEAS Asset Management's hovedaktivitet er at understøtte investorernes investeringsstrategi som operationel og værdiskabende partner. På vegne af vores investorer foretager vi forvaltning af ejendomsinvesteringer i Danmark. Fokus er på at sikre optimering af afkastet på portefølje- som ejendomsniveau. Det opnås via rådgivning om ejendomsstrategier samt gennemførelse af konkrete forretningsplaner for hver enkelt ejendom.

DEAS Asset Management forvalter ejendomme i alle segmenter som logistik-, kontor-, detail- og udlejningsejendomme. Vores fokus er på at identificere afkastpotentialer via værdikæden, så vi sikrer en optimering, der er afstemt investors risikoprofil.

DEAS Asset Management tilbyder for langsigtede investorer at der foretages strategisk rådgivning om sikring af efficiens på porteføljeniveau med henblik på at opnå robuste afkast på investeringshorisonten, ligesom der også tilbydes markedsovervågning og sourcing.

DEAS Asset Management består af flere afdelinger, herunder Investment Management, Development og Asset Management der alle kan tilbyde ydelser fra et omfattende ydelseskatalog.

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

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

DEAS Asset Management A/S har tilladelse fra Finanstilsynet til at udøve forvaltningsvirksomhed i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Der henvises til www.deas.dk for yderligere oplysninger.

Selskabet har i 2. halvår 2019, efter aflæggelsen af halvårsrapporten for 2019, overtaget asset management kunder fra DEAS Asset Management II A/S med virkning pr. 1. januar 2019. Der er derfor ikke direkte sammenlignelighed mellem regnskabstallene i resultatopgørelsen for 1. halvår 2019 og 1. halvår 2020.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for perioden 01-01-2020 - 30-06-2020 udviser et resultat på tkr. 9.582, og selskabets balance pr. 30-06-2020 udviser en balancesum på tkr. 78.333, samt en egenkapital på tkr. 55.408.

Selskabets resultat for perioden 01-01-2020 - 30-06-2020 er i overensstemmelse med forventningerne.

I henhold til lovgivningen om forvaltere af alternative investeringsfonde er selskabet underlagt et lovpligtigt kapitalgrundlag, der pr. 30-06-2020 udviser tkr. 3.610. Denne kapital skal i henhold til lovgivningen være placeret i likvider eller let omsættelige værdipapirer som børsnoterede obligationer. Selskabets ledelse har som følge heraf besluttet at selskabet som minimum binder tkr. 4.098 i børsnoterede obligationer. Pr. 30-06-2020 udviser selskabets faktiske kapitalgrundlag, i form af likvider og let omsættelige værdipapirer, tkr. 12.719.

Transaktioner med nærtstående parter

Der er pr. 1. januar 2019 indgået en aftale med DEAS A/S. Aftalen dækker projektledelse, drift og vedligehold udført af DEAS A/S i forbindelse med gennemførelse af drifts- og vedligeholdelsesprojekter samt indretningsprojekter for DEAS Asset Management A/S. Honoraret for perioden 01-01-2020 - 30-06-2020 udgør tkr. 4.800.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav til kompetent asset management og rådgivning. Der henvises i øvrigt til omtale under delårsrapportens note 11.

Finansielle risici

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

Viden ressourcer

Selskabets væsentligste viden ressourcer udgøres af medarbejdere, knowhow, teknologi og processer.

Medarbejderne med deres viden og kompetencer rummer sammen med satsningen på udvikling og udstrakt anvendelse af informationsteknologi nøglen til at sikre selskabets fortsatte udvikling. Selskabet udvikler til stadighed sin rådgivning til kunderne både i omfang og i faglig dybde. Det stiller krav om uddannelse og udvikling af medarbejderne, ligesom det stiller krav om, at medarbejderne generelt har et højt kompetenceniveau.

Forventninger til resten af 2020

Det er forventningen, at selskabet i resten af 2020 vil øge forretningsomfanget og indgå aftaler med nye kunder. På den baggrund forventes en stigning i den samlede formue under forvaltning. Der forventes endvidere en stigning i såvel omsætning som resultat i forhold til regnskabsåret 2019.

DEAS Asset Management A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 01-01-2020 - 30-06-2020 for DEAS Asset Management A/S.

Delårsrapporten har ikke været genstand for review eller revision.

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

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 01-01-2020 - 30-06-2020.

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

Frederiksberg, den

Direktion

Benny Buchardt Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Heide-Ottosen

Henrik Dahl Jeppesen

Thomas Colding-Jørgensen

DEAS Asset Management A/S

Resultatopgørelse

| | Note | 1. jan - 30. jun 2020 tkr. | 1. jan - 30. jun 2019 tkr. |
|------------------------------------------|------|----------------------------------|----------------------------------|
| Administrationsgebyrer | 1 | 23.437 | 6.073 |
| Andre driftsindtægter | | 9.855 | 644 |
| Direkte omkostninger | | 0 | -80 |
| Udgifter til personale og administration | | -20.999 | -4.312 |
| Resultat før finansielle poster | | 12.293 | 2.325 |
| Finansielle indtægter | 2 | 18 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -4 | 0 |
| Kursreguleringer | 4 | -22 | -4 |
| Resultat før skat | | 12.285 | 2.321 |
| Skat af periodens resultat | 5 | -2.703 | -511 |
| Periodens resultat | | 9.582 | 1.810 |
| Anden totalindkomst | | | |
| Periodens resultat | | 9.582 | 1.810 |
| Anden totalindkomst | | 0 | 0 |
| | | 9.582 | 1.810 |

DEAS Asset Management A/S**Balance 30. jun 2020**

| | Note | 30. jun 2020 tkr. | 31. dec 2019 tkr. |
|-------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber | | 53.632 | 49.856 |
| Andre tilgodehavender | | 11.982 | 4.059 |
| Tilgodehavender | | 65.614 | 53.915 |
| Obligationer til dagsværdi | 6 | 4.098 | 4.120 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 4.098 | 4.120 |
| Likvide beholdninger | | 8.621 | 4.101 |
| Omsætningsaktiver | | 78.333 | 62.136 |
| Aktiver | | 78.333 | 62.136 |

DEAS Asset Management A/S

Balance 30. jun 2020

| | Note | 30. jun 2020 tkr. | 31. dec 2019 tkr. |
|--------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 7 | 5.100 | 5.100 |
| Overkurs ved emission | | 7.073 | 7.073 |
| Overført resultat | | 43.235 | 33.653 |
| Egenkapital | 8 | 55.408 | 45.826 |
| Anden gæld | | 1.924 | 760 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 1.924 | 760 |
| Selskabsskat | | 9.348 | 6.645 |
| Anden gæld | | 11.653 | 8.905 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 21.001 | 15.550 |
| Gældsforpligtelser | | 22.925 | 16.310 |
| Passiver | | 78.333 | 62.136 |
| Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsperiodens afslutning | 9 | | |
| Nærtstående parter | 10 | | |
| Forretningsmæssige risici | 11 | | |

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2019.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Lov om Forvaltere af alternative investeringsfonde. Delårsrapporten præsenteres i danske kroner. Delårsrapporten omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2020.

Selskabet har i 2. halvår 2019, efter aflæggelsen af halvårsrapporten for 2019, overtaget Asset Management kunder fra DEAS Asset Management II A/S med virkning pr. 1. januar 2019. Der er derfor ikke direkte sammenlignelighed mellem regnskabstallene i resultatopgørelsen for 1. halvår 2019 og 1. halvår 2020.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at disse indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger på tidspunktet for deres afholdelse, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at disse medfører afståelse af fremtidige økonomiske fordele, og når forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Administrationsgebyrer

Administrationsgebyrer består af asset management honorarer samt af honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Administrationsgebyr måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, efterhånden som den aftalte ydelse er leveret, og indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af honorarer for enkeltstående opgaver, der ligger udenfor asset management aktiviteten. Andre driftsindtægter måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, efterhånden som den aftalte ydelse er leveret, og indtægten kan opgøres pålideligt.

Udgifter til personale og administration

Under posten udgifter til personale og administration indregnes omkostninger, der afholdes til administrativt personale, ledelsen samt omkostninger til kontorlokaler, kontorhold og it.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Kursreguleringer

Kursreguleringer indeholder kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer.

Skat af periodens resultat

Skat af periodens resultat, som består af periodens aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan

DEAS Asset Management A/S

Anvendt regnskabspraksis

henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med tilknyttede virksomheder fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavender for salg af tjenesteydelser, tilgodehavende renter samt forudbetalte omkostninger.

Tilgodehavender bliver ved første indregning målt til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi fratrukket tab ved værdiforringelse. Nedskrivninger foretages på såvel individuelt niveau som på porteføljeniveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

Obligationer til dagsværdi

Obligationer bliver indregnet under kortfristede aktiver til dagsværdi på handelsdatoen og bliver efterfølgende målt til dagsværdi, svarende til børskurs for børsnoterede papirer. Ændringer i dagsværdien bliver løbende indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster, da investeringerne foretages inden for rammerne af en vedtaget investeringsstrategi.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte bliver indregnet som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Anden gæld

Anden gæld bliver målt til amortiseret kostpris.

Leasing

En leasingaftale klassificeres som finansiel, når den i al væsentlighed overfører risici og fordele ved at eje det leasede aktiv. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

Selskabet har alene indgået aftaler om operationel leasing. Leasingydelserne indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Noter

| | 1. jan - 30. jun 2020 tkr. | 1. jan - 30. jun 2019 tkr. |
|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Administrationsgebyrer | | |
| DEAS Invest I A/S | 3.800 | 3.321 |
| Coller Partners 629 Harald Denmark K/S | 541 | 530 |
| Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 | 4.106 | 0 |
| Dansk Ejendomsfond I A/S | 3.678 | 0 |
| Tryg Real Estate Invest Holding A/S | 706 | 0 |
| Øvrige | 10.606 | 2.222 |
| | 23.437 | 6.073 |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter, obligationer | 18 | 0 |
| | 18 | 0 |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | 0 |
| | 4 | 0 |
| 4. Kursreguleringer | | |
| Obligationer | 22 | 4 |
| | 22 | 4 |
| 5. Skat af periodens resultat | | |
| Skat af periodens resultat | 2.703 | 511 |
| | 2.703 | 511 |

Den effektive skatteprocent er opgjort til 22,0 % for indkomståret 2020.

6. Obligationer til dagsværdi

Alle finansielle aktiver måles til dagsværdi på balancedagen, og dagsværdireguleringerne føres løbende over resultatopgørelsen.

Selskabet har alene investeret i børsnoterede værdipapirer, der giver mulighed for afkast i form af renter og kursgevinster på obligationer.

Værdipapirer er de eneste finansielle instrumenter i selskabet.

7. Virksomhedskapital

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

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

| | 30. jun 2020 | 31. dec 2019 |
|---------------------|--------------|--------------|
| Saldo primo | 5.100 | 5.000 |
| Årets tilgang | 0 | 100 |
| Saldo ultimo | 5.100 | 5.100 |

Noter

8. Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------|
| Saldo primo | 5.100 | 7.073 | 33.653 | 45.826 |
| Periodens resultat | 0 | 0 | 9.582 | 9.582 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo ultimo | 5.100 | 7.073 | 43.235 | 55.408 |

9. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsperiodens afslutning

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

10. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem DEAS Asset Management A/S og DEAS A/S angående de ejendomme, der forvaltes af DEAS Asset Management A/S.

Der er indgået en aftale mellem DEAS Asset Management A/S og DEAS A/S, der dækker projektledelse, drift og vedligehold udført af DEAS A/S i forbindelse med gennemførelse af drifts- og vedligeholdelsesprojekter samt indretningsprojekter for DEAS Asset Management A/S.

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

DEAS A/S har bestemmende indflydelse på DEAS Asset Management A/S.

11. Forretningsmæssige risici

DEAS Asset Management A/S' væsentligste forretningsmæssige risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent asset management og relevant rådgivning.

Med udgangspunkt i det overordnede ISO 9001 certificerede kvalitetsledelsessystem, kombineret med de udviklede risikostyringsværktøjer, DCF-model og øvrige rapporteringsstandarder, er det vores opfattelse, at DEAS Asset Management A/S er i stand til at opfylde kundernes krav.

En stor del af DEAS Asset Management A/S' operationelle opgaver delegeres til eksterne leverandører, hvilket i stor udstrækning betyder andre dele af DEAS Holding A/S-koncernen. Det forhold, at mange opgaver delegeres indenfor DEAS Holding A/S-koncernen, gør det lettere kontinuert at sikre en høj kvalitet i de leverede ydelser.

PENNEO

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

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

Henrik Dahl Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:20283416-RID:75673812

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-08-10 09:45:27Z

NEM ID 

Benny Buchardt Andersen

Adm. direktør

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-303459435598

IP: 129.142.xxx.xxx

2020-08-10 12:33:27Z

NEM ID 

Thomas Colding-Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:20283416-RID:14985256

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-08-11 06:35:17Z

NEM ID 

Bo Heide-Ottosen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-093010419727

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-08-11 16:57:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ATAV3-8SQBW-EEMFS-W64A2-YQM8C-NWBY3

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 tidsstemplet 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>