



DADES A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 10 43 29 28

ÅRSRAPPORT 2017/18

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	7
5 års hoved- og nøgletal for Koncernen	7
Regnskabsberetning.....	20
Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar	28
Mangfoldighed i ledelsen	28
Risikofaktorer	30
Ledelsespåtegning	33
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	34
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2017/18 - Koncern.....	38
Balance pr. 30.06.2018 - Koncern	39
Egenkapitalopgørelse for 2017/18 - Koncern	41
Pengestrømsopgørelse for 2017/18 - Koncern.....	42
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2017/18 - Moderselskab.....	44
Balance pr. 30.06.2018 - Moderselskab	46
Egenkapitalopgørelse for 2017/18 - Moderselskab.....	48
Pengestrømsopgørelse for 2017/18 - Moderselskab.....	49
Noter	51
Koncernens ejendomme (del af ledelsesberetning)	98



SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKAB

DADES A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Hjemstedskommune, Lyngby-Taarbæk

Telefon 45 26 01 00
dades@dades.dk
www.dades.dk
CVR-nr. 10 43 29 28

BESTYRELSE

Bestyrelsesformand
Næstformand, advokat
Investment Director
Adm. direktør
Direktør

Steen Parsholt
Karsten Holst Bork Kristoffersen
Johan Oluf Brønnum-Schou
Peter Morten Andreassen
Peter Vilhelm Carøe

DIREKTION

Adm. direktør
Koncerndirektør

Boris Nørgaard Kjeldsen
Søren Kristiansen

REVISION

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6, 2300 København S
CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. oktober 2018

DIRIGENT

MED ET FLOT RESULTAT BLEV 2017/18 ET GODT ÅR FOR DADES

De seneste års positive udvikling blev i 2017/18 kronet med et årsresultat på 1.324 mio. kr. efter skat – det bedste i DADES' 81-årige historie. Som følge af det flotte resultat har bestyrelsen valgt at indstille, at der udbetales et udbytte på 1 mia. kr. til selskabets aktionærer.

Det flotte resultat blev opnået dels som følge af en solid underliggende drift i selskabets ejendomme, dels som følge af fortjenesterne ved salget af DATEA A/S og ejendommen Gl. Kongevej 60 – bedre kendt som Codanhus.

Sammen med købet af flere attraktive ejendomme i årets løb og udvikling af flere boligprojekter har de to transaktioner været med til at cementere den strategiske rejse, som DADES har været på, siden Novo Holdings og Tryghedsgruppen indtrådte i ejerkredsen i 2015. En rejse som vil fortsætte med øget fokus på drift og udvikling af selskabets kernejendomme samt køb og salg, når attraktive muligheder opstår.

I starten af det nye regnskabsår har DADES købt aktierne i Aarhus Syd Ejendomme A/S af Coop – en tilgang på mere end 120.000 m². Dermed bliver DADES' samlede portefølje inklusive færdiggørelse af ejendomme under opførelse på mere end 24 mia. kr., hvilket underbygger DADES' position som et af Danmarks største privatejede ejendomsselskaber.

På samme tid som DADES fremstår som et af landets største ejendomsselskaber, ønsker DADES også i de kommende år at fremstå som et af de mest solide og agile ejendomsselskaber at gøre forretning med.

DADES er således godt positioneret til at høste frugterne af det attraktive marked for udlejningsejendomme, som for tiden hersker i det meste af landet. Et marked, som vi forventer fortsætter de kommende år, godt hjulpet af den generelle økonomiske højkonjunktur og attraktive låneforhold. Det ventes ligeledes at give sig udslag i en række positive økonomiske resultater for DADES – om end det næppe bliver på helt samme høje niveau som i 2017/18.

Selvom DADES i årets løb solgte DATEA A/S til svenske Newsec – og selskabet i dag bærer navnet Newsec Datea A/S – er det positive samarbejde mellem selskaberne og deres medarbejdere fortsat. Et samarbejde, som også de kommende år vil fortsætte, samtidig med at Newsec Datea og dets medarbejdere får mulighed for at udvikle sig under det nye ejerskab.

For yderligere at styrke DADES' finansielle og strategiske kompetencer er selskabets direktion efter regnskabsårets afslutning blevet udvidet med Søren Kristiansen, der kommer fra en stilling som adm. direktør i Tryghedsgruppen. DADES' direktion består herefter af adm. direktør Boris Nørgaard Kjeldsen og koncerndirektør Søren Kristiansen.

Bestyrelse og direktion



LEDELSESBERETNING

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Set over en 5-årig periode kan udviklingen i Koncernens hoved- og nøgletal beskrives således:

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Udlejningsindtægter	1.015	940	873	900	916
Nettoomsætning i alt	1.015	940	873	900	916
Andre driftsindtægter	8	35	9	37	9
Ejendomsomkostninger	-254	-274	-249	-244	-241
Personaleomkostninger	-20	-15	-25	-12	-13
Administrationsomkostninger mv.	-14	-27	-15	-28	-17
Primært resultat før finansielle poster	735	659	593	653	654
Resultat i fællesledede selskaber	25	20	3	8	7
Resultat før finansielle poster (EBIT)	760	679	596	661	661
Finansielle poster	-221	-237	-275	-271	-315
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	539	442	321	390	346
Værdiregulering af ejendomme	299	240	156	-402	-112
Avance ved salg af ejendomme	333	8	2	6	-3
Værdiregulering af finansiell gæld	-36	295	-529	81	-34
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	1.135	985	-50	75	197
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	-255	-309	6	-30	-37
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	880	676	-44	45	160
OPHØRTE AKTIVITETER					
Årets resultat af ophørte aktiviteter	444	20	22	26	18
Årets resultat	1.324	696	-22	71	178

Nøgletallene for 2013/14 er tilpasset overgangen til IFRS 11 - Indregning af fællesledede aktiviteter. Ændringen har ikke betydning for koncernens resultat og egenkapital.

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

FORTSAT

BALANCE I MIO. KR.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
AKTIVER					
Investeringsejendomme	19.505	19.734	17.423	16.915	17.149
Investeringsejendomme under opførelse	1.132	617	0	0	0
Andre aktiver	318	275	257	178	173
Likvide beholdninger	602	2	4	222	36
Aktiver i alt	21.557	20.628	17.684	17.315	17.358
PASSIVER					
Egenkapital	7.838	6.639	5.080	5.078	5.052
Gældsforpligtelser	13.719	13.989	12.604	12.237	12.306
Passiver i alt	21.557	20.628	17.684	17.315	17.358
Sammenligningstallene for balancen 2013/14 er tilpasset overgange til IFRS11 - Indregning af fællesledede aktiviteter. Ændringen har ingen indvirkning på Koncernens egenkapital.					
ANTAL M²					
Centersegment	361.957	355.639	355.537	355.537	351.510
Erhvervssegment	580.420	602.954	546.888	543.262	545.363
Boligsegment excl. boligudv.projekter	31.411	33.412	34.097	31.481	32.494
Antal m² i alt	973.788	992.005	936.522	930.280	929.367
ANTAL EJENDOMME					
Centersegment	12	12	12	12	12
Erhvervssegment	70	66	60	59	59
Boligsegment (lejemål) excl. boligudv.projekter	376	398	300	264	272
BOGFØRT VÆRDI PR. M² I KR.					
Centersegment	22.215	22.453	21.808	21.373	22.207
Erhvervssegment	18.243	18.115	16.175	16.011	16.015
Boligsegment excl. boligudv.projekter	27.869	25.452	22.964	19.980	19.111



5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

FORTSAT

REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Overskudsgrad	72,4%	70,1%	67,9%	72,6%	71,4%
Primært resultat/gns. egenkapital	10,2%	11,2%	11,7%	12,9%	13,1%
Egenkapitalforrentning før værdireg. og skat	7,4%	7,5%	6,3%	7,7%	6,9%
Egenkapitalforrentning før skat	15,7%	16,8%	-1,0%	1,5%	4,0%
Egenkapitalforrentning (ROE)	12,2%	11,5%	-0,9%	0,9%	3,2%
Soliditetsgrad/egenkapitalandel	36,4%	32,2%	28,7%	29,3%	29,1%
Finansiell gearing	133,1%	176,4%	202,1%	206,3%	213,9%
Afkast på ejendomsporteføljen	3,9%	3,6%	3,6%	3,9%	3,9%
Lånerente	2,0%	2,2%	2,6%	2,5%	2,8%
Afkastmarginal	1,9%	1,4%	1,0%	1,3%	1,0%
Nettoinvesteringer matr. anlægsakt. (mio. kr.)	295	2.694	370	176	75
Gns. antal medarbejdere (FTM)	9	7	5	4	4

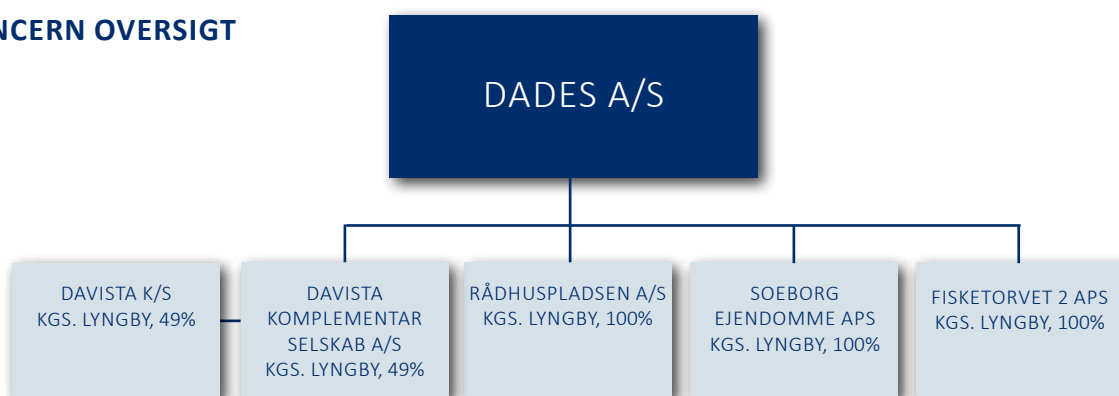
AKTIERELATEREDE NØGLETAL	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	125,8	106,6	98,0	99,6	99,1
EBIT pr. aktie (EBITPS)	12,2	11,7	11,5	13,0	13,0
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	8,7	7,6	6,2	7,7	6,8
Resultat pr. aktie (EPS)	21,3	12,1	-0,4	1,4	3,5
Cash flow pr. aktie (CFPS)	7,0	9,0	5,8	9,1	6,5
Frit cash flow pr. aktie (FCFPS)	5,3	6,4	3,8	6,6	5,2
Udbytte pr. aktie (DPS)	2,0	1,1	0,9	1,0	1,0
Antal aktier stk.	62.294.285	62.294.285	51.836.465	50.964.980	50.964.980
Gns. antal aktier	62.294.285	58.082.505	51.812.589	50.964.980	50.964.980

Nøgletallene for 2013/14 er tilpasset overgangen til IFRS 11- Indregning af fællesledede aktiviteter. Ændringen har ikke betydning for Koncernens resultat og egenkapital.





KONCERN OVERSIGT



HOVEDAKTIVITET

DADES er et af Danmarks største ejendomsselskaber med fokus på drift, køb og udvikling af attraktive butikcentre samt erhvervs- og boligejendomme i Storkøbenhavn og øvrige større byer i Danmark. Selskabet har mange års erfaring inden for ejendomsinvestering og har opbygget en af landets største og mest attraktive ejendomsporteføljer.

Selskabets aktivitet er forøget i forhold til sidste år, som følge af opkøb i årets løb og igangsætning af flere boligudviklingsprojekter. Moderselskabet aflægger regnskab efter IFRS.

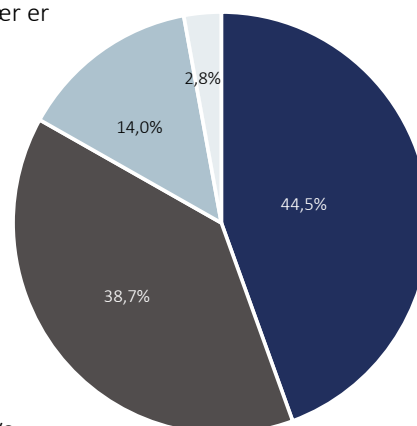
DATTERSELKABET DATEA

Som led i tilpasningen af Koncernens strategiske fokus indgik DADES pr. 8. august 2017 aftale med Newsec PAM Denmark ApS om salg af samtlige aktier i DATEA A/S. DADES var gennem sit 100% ejede datterselskab DATEA blandt Danmarks største full service administratører af fast ejendom. DADES vil efter salget af aktierne i DATEA A/S fortsætte som administrationskunde i Newsec Datea A/S. DATEA A/S er i årsrapporten præsenteret som ophørt aktivitet. DADES vil efter salget fokusere på udvikling af selskabets ejendomme samt køb og salg.

EJERFORHOLD

Selskabets aktiekapital har været uændret i 2017/18. Novo Holdings A/S og TryghedsGruppen smba har afgivet tilsagn om yderligere kapitaltilførsel i niveauet 750 mio. kr., såfremt der kan findes attraktive ejendomsinvesteringer.

Største enkeltaktionær er Novo Holdings A/S, som besidder 44,5% af aktiekapitalen.



- Novo Holdings A/S
- Aase og Ejner Danielsens fond
- TryghedsGruppen Smba
- Øvrige



BERETNING

Ejendomsmarkedet

Det danske ejendomsmarked er i topform og internationale ejendomsinvestorer har i de seneste år vist stigende interesse for Danmark og især i København og Aarhus. Grundet det fortsat lave renteniveau samt det attraktive danske lånemarked forventes yderligere tiltrækning af flere udenlandske investorer. Kombinationen af disse forhold gør, at mange ejendomme handles til lavere afkast end før set, om end niveauet lader til at have stabiliseret sig.

Interessen for ejendomssegmenterne er primært rettet mod boliger, retail og kontor. Prisudviklingen har i året været stigende, og afkastkravet har været faldende på denne type ejendomme. Flere analyser viser et forventet yderligere fald i afkastprocenterne for eksempelvis Aarhus, mens Københavns-området nok har set faldet tidligere og viser et lavt, men stabiliseret afkastkrav. Klasseinddelingen nedenfor er bl.a. vurderet ud fra ejendommens stand og generelle udlejningsmuligheder, hvor en klasse A ejendom er bedst. Ejendommens beliggenhed er ligeledes vurderet i primær, sekundær og tertiær.

KONTOR	KLASSE A	KLASSE B	KLASSE C
København	Afkastkrav i %		
Primær	4,00% →	5,00% →	5,25% →
Sekundær	5,00% →	5,25% →	6,00% →
Tertiær	6,50% →	7,50% →	8,50% →
Aarhus			
Primær	4,50% →	5,00% →	5,50% →
Sekundær	5,00% →	6,00% →	7,00% →
Tertiær	6,50% →	7,00% →	8,00% →

Kilde: EDC Erhverv Poul Erik Bech, pr. 1. juni 2018.

DADES-koncernens ejendomme, som angivet i note 2, ligger på niveau med de ovenover anførte forventninger til afkastkrav.

Lejeniveauerne indenfor erhvervs- og centersegmentet har efter flere års fald været stigende på begge ejendomssegmenter det seneste år, ligesom tomgangen i såvel erhvervs- som retaillokaler er faldet. Det vurderes, at der fremadrettet er plads til yderligere stigninger i markedslejen for gode velbeliggende ejendomme med udlejningsfleksibiliteter.



KONTOR	KLASSE A	KLASSE B	KLASSE C
København	Årlig markedsleje i kr./m ²		
Primær	2.350 →	1.900 →	1.350 →
Sekundær	1.750 →	1.500 →	1.150 →
Tertiær	1.150 →	900 →	600 →
Aarhus			
Primær	1.600 →	1.300 →	1.050 →
Sekundær	1.350 →	1.000 →	800 →
Tertiær	1.100 →	800 →	600 →

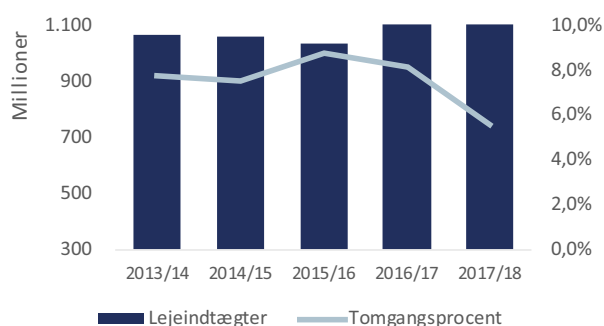
Kilde: EDC Erhverv Poul Erik Bech, pr. 1. juni 2018.

Ovenstående forventninger til markedslejeniveau er ved nyudlejninger. De i DADES-porteføljen bestående lejekontrakter er indgået med lejere på et tidligere tidspunkt og til et lavere lejeniveau, og DADES kan ved genudlejning forvente et potentiale for højere lejeniveau.

Boliglejemål generelt forventes fortsat at stige i såvel leje som antal. Projektsalg af boliger forventes derimod at falde grundet nervøsiteten hos køberne for at handle på toppen af markedet samt de øgede krav til egenfinansiering som realkreditinstitutterne stiller til primært nye boligkøbere.

Disse generelle tendenser påvirker også DADES. Således har den økonomiske tomgang i DADES' ejendomsportefølje vist et fald i året på 2,5%-point til et historisk lavt niveau på 5,6%. Flere af Koncernens butikcentre er fuldt udlejet, og de butikcentre, som havde størst lejetab i 2016/17 som følge af tomgang, har i 2017/18 opnået en positiv udvikling i udlejningsaktiviteterne. Det forventes, at den økonomiske tomgang vil falde yderligere i det kommende år. Interessen for Koncernens boliglejemål er stor, og der opleves både ventelister og kontraktindsigtelser længe inden, boligprojekterne idriftsættes.

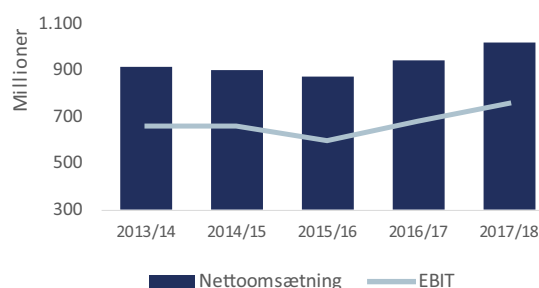
Koncernens tomgangsprocent i forhold til lejeindtægter for de seneste 5 år udvikler sig således:



Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT)

Koncernens resultat før finansielle poster udgjorde 760 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til året før på 81 mio. kr. og dermed en forbedring på 11%, hvilket primært kan henføres til selskabets ejendomsinvesteringer i indeværende regnskabsår, men også investeringer foretaget i 2016/17, som nu har fået helårseffekt. Herudover har driftsoptimering og en generel nedgang i tomgangsomkostninger også positivt påvirket i resultatet før finansielle poster (EBIT).

Koncernens nettoomsætning i forhold til EBIT har de seneste 5 år udviklet sig således:





Måles Koncernens resultat før finansielle poster "Like for like", hvor ejendomsporteføljen er identisk i to sammenhængende regnskabsår, viser dette en fremgang på 7% i forhold til året før.

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT)

Moderselskabets resultat før finansielle poster udgjorde 756 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til året før på 77 mio. kr. og ligeledes en forbedring på 11%.

Kapitalandele og datterselskaber

- Selskabets kapitalandele i Davista Komplementarselskab A/S har til formål at udleje og drifte ejendommen Gl. Mønt 2 / Store Regnegade 2, København. Ejendommen er fuldt udlejet til kontor og retail.
- Datterselskabet Rådhuspladsen A/S har til formål at udleje og drifte kontorejendommen på Rådhuspladsen 2-10 i Aarhus, hvor ankerlejer er advokatfirmaet Kromann Reumert.
- Datterselskabet Soeborg ejendomme ApS ejer grunden på Gladsaxevej 384-386, Gladsaxe, hvor der er igangsat et udviklingsprojekt til opførelse af 200 familieboliger.

Tilgange

DADES har i regnskabsåret 2017/18 erhvervet ejendommen Nørreport 62 i Holstebro i tilknytning til Koncernens eksisterende investering i Nørreport Centret. Herudover er der erhvervet 2 ejendomme i København, henholdsvis Dipylon huset med domicillejer Akitema og Laurahus, hvor den primære lejer er Carlsbergbyen P/S. Laurahus indeholder ligeledes 4 store udlejningslejligheder. I Odense er Fisketorvet 2-10 erhvervet i en selskabshandel, ligesom der i årets løb er investeret i Lyngby Hovedgade 8a, Kgs. Lyngby. Den samlede investeringssum ved selskabs- og ejendoms køb udgjorde

443 mio. kr. i 2017/18 excl. investeringer i den bestående ejendomsportefølje. Tilgangene er behandlet som aktiv køb i årsrapporten.

Boligudviklingsprojekter

En af selskabets delstrategier er at øge Koncernens boligsegment. Investeringer igangsat i 2016/17 er fortsat i 2017/18 med opførelse af boligudviklingsprojekter i Gladsaxe, Bagsværd, Hillerød, Vallensbæk, Ballerup, Køge og Odense. Der er til disse boligudviklingsprojekter indgået aftaler om opførelse af over 800 familievenlige boliger for en samlet investeringssum på 2.367 mio. kr. Ibrugtagning sker over de næste 2 år, og interessen for at leje boligerne er stor.

Det investerede beløb i 2017/18 udgjorde 1.077 mio. kr., og indeholder ligeledes forbedringer i den bestående ejendomsportefølje.

Afgange

Koncernen solgte i marts 2018 den ikoniske kontorejendom på Gl. Kongevej 60, Frederiksberg, hvor forsikrings selskabet Codan i en årrække har haft deres domicil. Ejendommen blev solgt for 1.440 mio. kr. til den svenske ejendomsinvestor Klövern AB og havde ikke været udbudt i et struktureret salgsforløb. Igennem årene har Gl. Kongevej 60 været én af Koncernens primære ejendomme, og salget har påvirket årets resultat positivt med 323 mio. kr.

Porteføljen af ejerlejligheder, som ved lejers fraflytning ikke kan udlejes efter fri lejefastsættelse, er reduceret med 22 lejligheder. Alle salg er gennemført over bogført værdi, og har givet Koncernen en avance på 10 mio. kr. efter afholdte salgsomkostninger.



Den samlede ejendomsavance ved frasalg er for 2017/18 indregnet i resultatopgørelsen med 333 mio. kr.

DADES' ejerskab af DATEA A/S ophørte den 8. august 2017, da selskabets aktier blev solgt til svenske Newsec AB. Salget blev gennemført pr. 8. august 2017 baseret på værdien 30. juni 2017.

Finansiering

Koncernens finansieringsomkostninger er på niveau med sidste år, mens der er opnået en finansieringsindtægt på enkelte af Koncernens boligudviklingsprojekter. Koncernens renteafdækning er uændret i forhold til sidste år, og den vægtede varighed på selskabets renteafdækning er således i niveauet 6-7 år. Realkreditbelåningen og Koncernens finansielle beredskab, i form af tilgængelige uudnyttede kreditfaciliteter, er uændrede og på et tilstrækkeligt niveau til understøttelse af selskabets drift. Rentemarginaler og bidragssatser er stort set uændret i 2017/18. Det er fortsat af høj prioritet at have en aktiv finansieringsstrategi.

DADES har langvarige relationer til selskabets finansielle samarbejdspartner.

Selskabets finansiering er primært placeret hos de 3 største udbydere af realkreditfinansiering i Danmark. Selskabets finansieringsstrategi er at have størst muligt realkreditfinansiering. Herudover har Koncernen indgået flere renteafdækningsaftaler med op til 20 års varighed. I forbindelse med etablering af nye boligudviklingsprojekter har DADES optaget mellemfinansiering i byggeperioden. Markedsværdien af den samlede rentebærende gæld udgjorde 11.617 mio. kr. pr. 30. juni 2018, hvilket har givet en nettorenteutgift på 122 mio. kr. og en renteomkostning på selskabets derivater på 117 mio. kr.

Kapitalberedskab

Koncernens kapitalberedskab består primært af en likvid beholdning og uudnyttede kreditfaciliteter. Koncernen havde den 30. juni 2018 et kapitalberedskab på 702 mio. kr. incl. uudnyttede kreditfaciliteter. Novo Holdings og TryghedsGruppen smba har derudover givet et tilsagn om ny kapitaltilførsel i niveauet 750 mio. kr. indtil udgangen af juni 2021.

Sammenfatning

Årets resultat 1.324 mio. kr. er væsentligt forbedret i forhold til resultatet året før. De to væsentligste forhold hertil, er salget af DATEA A/S og salget af ejendommen på Gl. Kongevej 60. Den samlede avance ved disse to transaktioner er før skat opgjort til 767 mio. kr. Hertil skal lægges en forbedret drift samt en general lavere tomgang. Årets resultat er derfor meget tilfredsstillende.

Fremtiden

DADES forventer, at de attraktive markedsforhold vil fortsætte i det kommende år. Koncernens fokus vil fortsat vil være på lejerpleje, optimering af pengestrømme og fortsatte driftsforbedringer. Hertil kommer vækst gennem udvikling af bestående ejendomme, køb af attraktive erhvervsjendomme og færdiggørelse af de igangværende boligudviklingsprojekter, ligesom køb af nye boligudviklingsprojekter vil være en mulighed.

Baseret på DADES' aktuelle drift og ejendomsportefølje samt nyinvesteringer, forventes der for 2018/19 et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet 650-700 mio. kr.



BEGIVENHEDER EFTER 30. JUNI 2018

Koncernen har den 21. august 2018 indgået aftale med Coop Danmark A/S og Fakta A/S om køb af aktierne i Aarhus Syd Ejendomme A/S. Købet vil give DADES-koncernen en tilgang på mere end 120.000 m² erhverv og retail. Herudover er der mulighed for aktivering af yderligere byggeretter til opførelse af bolig og erhverv. Købet bliver finansieret ved realkreditbelåning og frie reserver og vil have en positiv årseffekt på cash flowet i niveauet 110 mio. kr. Ejendommene er primært udlejet til Arla A/S samt en række retailsæder med Bauhaus som største enkelt lejer.

Direktionen i DADES, som i 2017/18 bestod af administrerende direktør Boris Nørgaard Kjeldsen, er pr. 1. august 2018 blevet udvidet med et direktionsmedlem, idet Søren Kristiansen er tiltrådt som koncerndirektør. Udvidelsen er sket for at styrke selskabets strategiske og finansielle kompetencer. Styrkelsen af direktionen skal ses i lyset af den øgede købs- og salgsaktivitet, der har været i selskabet siden Novo Holdings og TryghedsGruppen indtrådte i DADES' ejerkreds i 2015 med yderligere kapital til udvikling af selskabet.

HOVEDPUNKTER

Koncernens resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) udgjorde 539 mio. kr. Dette er væsentligt over de i 2016/17 regnskabet udmeldte forventninger på 480-500 mio. kr. Den primære årsag hertil kan henføres til opkøb af erhvervsjendomme, som ikke var kendt på generalforsamlingstidspunktet samt en yderligere optimering af ejendommens driftsomkostninger. Koncernens resultat efter skat udgjorde 1.324 mio. kr. mod 696 mio. kr. året før. Denne positive afvigelse kan udover et forbedret driftsresultat primært henføres til salget af Gl. Kongevej 60, Frederiksberg og DATEA A/S

Markedsværdien af Koncernens ejendomme og igangværende boligprojekter udgjorde 20.637 mio. kr. pr. 30. juni 2018 mod 20.351 mio. kr. året før.

Nettoomsætningen er steget med 76 mio. kr i forhold til året før, hvilket primært kan henføres til reduktion af tomgangsleje og midlertidige lejenedsættelser samt helårseffekten af de øgede ejendomsaktiviteter. Det samlede økonomiske tomgangstab udgjorde 64 mio. kr. eller 5,6% for året.

Omkostningerne faldt med 28 mio. kr. eller 8,9% i forhold til året før og kan blandt andet henføres til den forbedrede udlejningssituation, idet flere lejere har bidraget til at dække fællesomkostninger i Koncernens ejendomme.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 760 mio. kr., hvilket er en forbedring på 81 mio. kr. i forhold til året før.

Finansielle nettoomkostninger faldt med 16 mio. kr. til 221 mio. kr. Faldet skal ses i sammenhæng med de renteindtægter, selskabet har opnået i forbindelse med finansieringen af enkelte boligudviklingsprojekter samt det generelt faldende renteniveau.

DADES' ejendomme er i forbindelse med den årlige værdiregulering blevet gennemgået og målt med henblik på, at vurdere om ejendommene ligger markedskonformt med hensyn til de anvendte afkastprocenter samt de gennemsnitlige kvadratmeterpriser. Værdiansættelsen af ejendommene er sket med anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Det er ledelsens vurdering, at værdien for de enkelte ejendomme ligger indenfor det interval, der udgør den skønnede markedsværdi.

Fastsættelsen af ejendomsværdien har medført, at det vægtede afkast i 2017/18 udgjorde 5,13% (2016/17: 5,22%) for Koncernens erhvervssegment og 5,24% (2016/17: 5,23%) for centersegmentet. Boligsegmentets ejerlejligheder er værdiansat ud fra opnåede salgspriser ved gennemførte sammenlignelige handler. Resultateffekten af de urealiserede værdireguleringer af ejendomsporteføljen udgjorde en nettoopskrivning på 299 mio. kr. eller 1,5% af ejendomsporteføljen.

Urealiserede kursreguleringer af gæld og finansielle derivater udgjorde i 2017/18 et tab på 47 mio. kr., hvilket kan henføres til selskabets renteafdækning og kursregulering af prioritetsgælden til dagsværdi. Det akkumulerede urealiserede kursregulering på prioritetsgæld og derivater udgjorde 581 mio. kr.

Soliditeten udgjorde pr. 30. juni 2018 36,3% mod 32,2% sidste år.

Driftens likviditetsvirkning udgjorde 439 mio. kr. Nettoeffekten af investerings- og finansieringsaktiviteter udgjorde 149 mio. kr., hvilket samlet set øgede de likvide midler med 588 mio. kr.

Detaljerede kommentarer til de enkelte segmenter er angivet på de efterfølgende sider.

Definitioner på nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015" og almindeligt anerkendte beregningsformler:

Egenkapitalforrentning (ROE) (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad/egenkapitalandel (%)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Overskudsgrad (%)	$\frac{\text{Primært resultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning i alt}}$
Finansiell gearing (%)	$\frac{\text{Nettorentebærende gæld, ultimo} \times 100}{\text{Egenkapital, ultimo}}$
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
EBIT pr. aktie (EBITPS) (kr.)	$\frac{\text{Primært resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
EBVAT pr. aktie (EBVATPS) (kr.)	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdiregulering (EBVAT)}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
Indre værdi pr. aktie (BVPS) (kr.)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
Cash flow pr. aktie (CFPS) (kr.)	$\frac{\text{Pengestrømme fra driften}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
Frit cash flow pr. aktie (FCFPS) (kr.)	$\frac{\text{Pengestrømme fra driften} - \text{ejendomsforbedringer}}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$
Udbytte pr. aktie (DPS) (kr.)	$\frac{\text{Udbytteprocent} \times \text{aktiens pålydende}}{100}$
Afkast på ejendomsporteføljen	$\frac{\text{Lejeindtægter} - \text{ejendomsrelaterede omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig værdi af ejendomsporteføljen}} \times 100$
Egenkapitalsforrentning før værdireg. og skat	$\frac{\text{EBVAT} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Lånerente	$\frac{\text{Nettofinanseringsomkostninger}}{\text{Gennemsnitlig nettorentebærende gæld}} \times 100$
Afkastmarginal	Afkast på ejendomsporteføljen – lånerente

REGNSKABSBERETNING

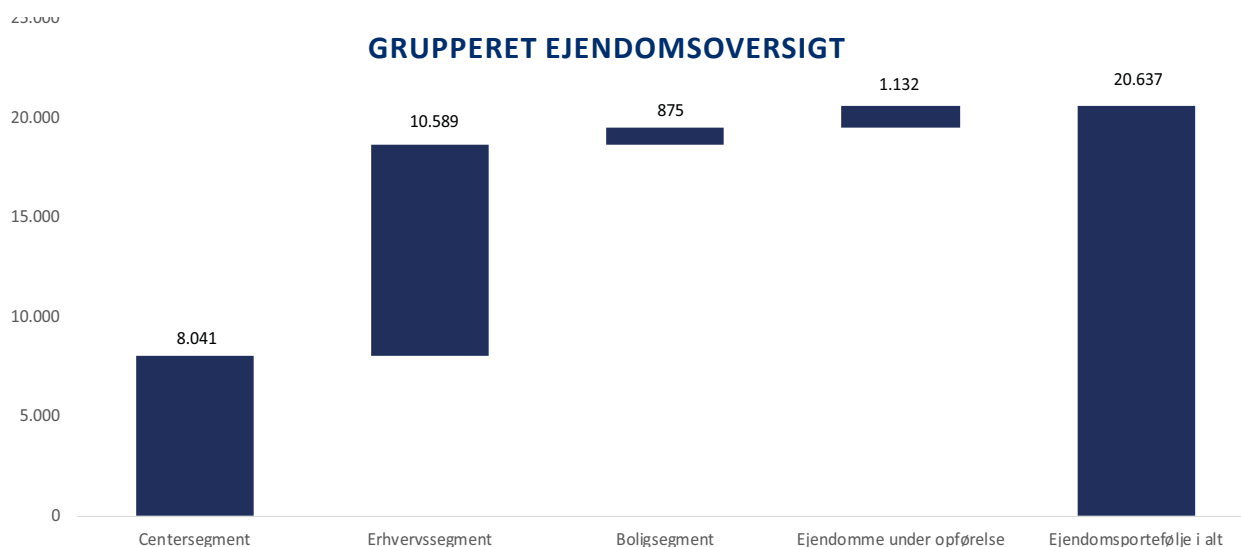
Koncernresultatet i hovedposter samt ændringer i forhold til sidste år kan vises således:

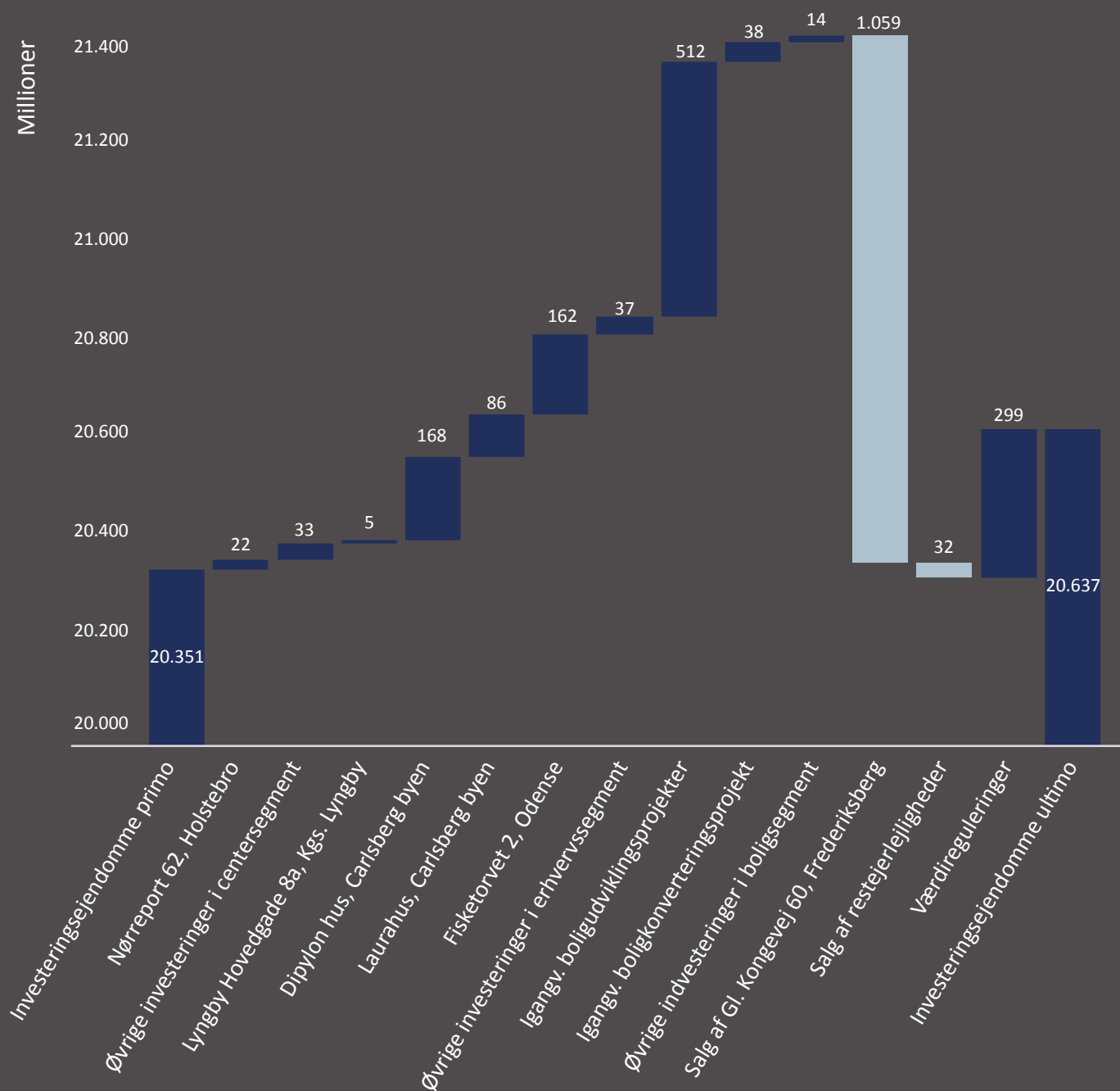
RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2017/18	2016/17	ÆNDRING
Udlejningsindtægter	1.015	940	76
Nettoomsætning i alt	1.015	940	76
Andre driftsindtægter	8	35	-27
Ejendomsomkostninger	-254	-274	20
Personaleomkostninger	-20	-15	-5
Administrationsomkostninger mv.	-14	-27	12
Primært resultat før finansielle poster	735	659	76
Resultat i fællesledede selskaber	25	20	5
Resultat før finansielle poster (EBIT)	760	679	81
Finansielle poster	-221	-237	16
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	539	442	97
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	299	240	59
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	333	8	325
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-47	297	-344
Realiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	11	-2	13
Resultat før skat af fortsættende aktivitet	1.135	985	150
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	444	25	419
Resultat før skat	1.579	1.010	569

UDVIKLINGEN I DEN SAMLEDE EJENDOMSVÆRDI

Udviklingen i Koncernens ejendomsværdi i 2017/18 kan specificeres således:

MIO. KR.	EJENDOMSVÆRDI
Investeringsejendomme 01.07.2017 (inkl. tidligere domicilejendom)	20.351
INVESTERINGER I CENTERSEGMENT	
Nørreport 62, Holstebro	22
Øvrige investeringer i centersegment	33
	55
INVESTERINGER I ERHVERVSSEGMENT	
Lyngby Hovedgade 8a, Kgs. Lyngby	5
Dipylon hus, Carlsberg byen	168
Laurahus, Carlsberg byen	86
Fisketorvet 2, Odense	162
Øvrige investeringer i erhvervssegment	37
	458
INVESTERINGER I BOLIGSEGMENT	
Igangværende boligudviklingsprojekter	512
Igangværende boligkonverteringsprojekt	38
Øvrige investeringer i boligsegment	14
	564
SALG OG VÆRDIREGULERINGER	
Salg af Gl. Kongevej 60, Frederiksberg	-1.059
Salg af resterlejligheder	-32
Værdireguleringer	299
	-792
Investeringsejendomme 30.06.2018	20.637







REGSKABSBERETNING

EJENDOMSSEGMENTER SAMLET

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2017/18	2016/17	ÆNDRING
Nettoomsætning	1.015	940	75
Omkostninger	-254	-276	22
Primært resultat	761	664	97
Andre driftsindtægter	9	33	-24
Værdireguleringer	299	240	59
Avance og tab ved salg af ejendomme	333	8	325
Resultat før finansiering	1.402	945	457
Segmenternes samlede værdi	20.636	20.351	285
Direkte afkast	3,9%	3,6%	0,3%
Tomgangsprocent	5,6%	8,1%	-2,5%
Overskudsgrad	74,9%	70,6%	4,3%

Det primære resultat i segmenterne er angivet før fællesomkostninger i moderselskabet. Det direkte afkast beregnes på baggrund af årets resultat før finansiering og sættes i forhold til den tidsmæssigt vægtede dagsværdi af ejendomsporteføljen, hvor der er taget højde for køb og salg af ejendomme i regnskabsåret. Det direkte afkast udgjorde 3,9% for 2017/18 (2016/17 3,6%). Det er selskabets forventning, at såvel overskudsgrad, som direkte afkast vil forbedres i 2018/19. Overskudsgraden er beregnet som det primære resultat i forhold til nettoomsætningen.



REGNSKABSBERETNING

CENTERSEGMENT

Centersegmentet udgør et samlet areal på 361.957 m² med en samlet ejendomsværdi på 8.041 mio. kr. (2016/17: 7.985 mio. kr.)

MIO. KR.	2017/18	2016/17	ÆNDRING
Nettoomsætning	409	406	3
Omkostninger	-118	-126	8
Primært resultat	291	280	11
Andre driftsindtægter	4	8	-4
Værdireguleringer	1	136	-135
Avance og tab ved salg af ejendomme	0	0	0
Resultat før finansiering	296	424	-128
Segmentværdi	8.041	7.985	56
Direkte afkast	3,6%	3,6%	0,1%
Tomgangsprocent	5,4%	6,9%	-1,5%
Overskudsgrad	71,1%	69,0%	2,0%

Nettoomsætningen udgjorde 409 mio. kr. i 2017/18, hvilket er en svag stigning i forhold til samme periode året før. Der er en generel positiv udvikling og en større efterspørgsel af Koncernens butiksljemål. Dette afspejles i tomgangsprocenten, der er faldende og i gennemsnit udgjorde 5,4% i 2017/18 mod 6,9% året før. Omkostningerne er faldet med 8 mio. kr. og udgjorde i 2017/18 118 mio. kr. Overskudsgraden for 2017/18 udgjorde 71,1%, mens den for 2016/17 udgjorde 69,0%.



REGSKABSBERETNING

ERHVERVSSEGMENT

Erhvervssegmentet udgør et samlet areal på 580.399 m² med en samlet ejendomsværdi på 10.580 mio. kr. (2016/17: 10.923 mio. kr.)

MIO. KR.	2017/18	2016/17	ÆNDRING
Nettoomsætning	569	505	64
Omkostninger	-109	-130	21
Primært resultat	460	375	85
Andre driftsindtægter	4	24	-20
Værdireguleringer	255	62	193
Avance og tab ved salg af ejendomme	323	0	323
Resultat før finansiering	1.043	461	582
Segmentværdi	10.589	10.923	-333
Direkte afkast	4,3%	3,8%	0,5%
Tomgangsprocent	5,6%	9,2%	-3,7%
Overskudsgrad	80,9%	74,3%	6,6%

Nettoomsætningen udgjorde 569 mio. kr. i 2017/18, hvilket er 63 mio. kr. eller 13% over samme periode året før og kan henføres de gennemførte ejendomsinvesteringer i 2017/18. Den økonomiske tomgangsprocent er faldende og udgjorde i gennemsnit 5,6% i 2017/18 mod 9,2% året før. Omkostningerne faldt med 21 mio. kr., hvilket primært kan henføres til faldende vedligehold, forsyning og lejemålsindretninger. Overskudsgraden for 2017/18 udgjorde 80,9%, mens den for 2016/17 udgjorde 74,3%.



REGNSKABSBERETNING

BOLIGSEGMENT

Boligsegmentet udgør et samlet areal på 31.411 m² for segmentets færdige boliger og restejerlejligheder med en samlet værdi på 875 mio. kr. Herudover er der igangværende boligudviklingsprojekter for 1.132 mio. kr. (2016/17: 1.443 mio. kr.)

MIO. KR.	2017/18	2016/17	ÆNDRING
Nettoomsætning	38	29	9
Omkostninger	-28	-20	-8
Primært resultat	10	9	1
Andre driftsindtægter	0	1	-1
Værdireguleringer	43	42	1
Avance og tab ved salg af ejendomme	10	8	2
Resultat før finansiering	63	60	3
Segmentværdi	2.007	1.443	563
Heraf igangværende boligudviklingsprojekter	1.132	617	514

Nettoomsætningen steg med 10 mio. kr. grundet boligudviklingsprojekterne i Hillerød og Vallensbæk, som har været delvist idriftsat i årets løb. Omkostninger steg med 7 mio. kr., hvilket ligeledes kan henføres til ovenstående ejendomme samt udlejningshonorarer. Det primære resultat for segmentet udgjorde 11 mio. kr. Fortjenesten ved salg af lejligheder udgjorde 10 mio. kr. inklusiv salgsomkostninger. Der er i året solgt 22 lejligheder til samlet bogført værdi på 30 mio. kr. Ejerlejlighederne er markedsværdireguleret med 43 mio. kr. ud fra udviklingen i ejerlejlighedsmarkedet i Københavnsområdet.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

I henhold til årsregnskabslovens § 99a skal moderselskabet samt dets datterselskaber redegøre for samfundsansvar (CSR).

Samfundsansvar er en grundlæggende værdi for DADES. Vores kerneværdier har fokus på ordentlighed og etisk forretningsførelse, og dette udlever selskabet dagligt i måden at drive forretningen på.

DADES har ingen nedskrevne politikker for CSR, klima og menneskerettigheder. Det betyder dog ikke, at selskabet ikke arbejder med disse områder i praksis i dagligdagen. Tværtimod er det en integreret del af måden, selskabet driver forretning på.

Klima- og miljøagendaen er vigtig for DADES, ikke mindst i lyset af at vores kunder og samarbejdspartnere i stigende grad stiller krav til energi- og varmeeffektivitet i ejendommene. DADES arbejder derfor kontinuerligt med at forbedre ejendommene, så energi- og varmeforbruget bliver mindre til gavn for klima og miljø. Det er særligt relevant når selskabet f.eks. udskifter vinduer, renoverer facader og skifter tag og dermed får mulighed for at efterisolere ejendommene. Samtidig arbejder selskabet i forskellige sammenhænge sammen med partnere om at teste nye, miljøvenlige alternativer til de materialer, selskabet bruger i dag. Senest har selskabet været med i et forsøg med miljøvenlig maling og generel energi optimering. Det er selskabets vurdering, at indsatsen i det forgangne år har betydet, at Koncernen har bidraget aktivt til miljø-/klima-agendaen.

For DADES handler miljø- og klimainsatsen både om at tage ansvar for omverdenen, men i høj grad også om forretningen – det er i stigende grad et krav fra omver-

denen, at ejendommene skal være mere energi- og miljørigtige, og indsatsen på området er med til at holde selskabet konkurrencedygtigt.

Menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder forholder selskabet sig til, overvejende i forhold til egne medarbejdere. Koncernen beskæftiger 9 medarbejdere. Selskabet arbejder kontinuerligt for, at DADES skal være et godt, udviklende og fagligt stimulerende miljø at arbejde i. Det gør Koncernen bl.a. ved at have et stort fokus på efteruddannelse og træning, således at medarbejderne hele tiden er attraktive i markedet.

Derudover er menneske- og arbejdstagerrettigheder væsentlige i forhold til selskabets leverandører. Selskabet gennemfører et større antal renoveringer og nyindretninger årligt, som udføres af eksterne leverandører. DADES har et krav i alle kontrakter om, at leverandører skal overholde danske regler og lovgivning, herunder overenskomster. Samtidig arbejder DADES med en fast kreds af leverandører, som selskabet kender, løbende vurderer og har tillid til arbejder ansvarligt. At kunne stole på at leverandørerne udfører et godt stykke arbejde under ordentlige forhold er afgørende for DADES' omdømme i markedet, og derfor noget, der lægges vægt på.

Endelig skal det nævnes, at DADES har indført regler for gaver og repræsentation for at undgå inhabilitetsudfordringer. Gavepolitikken dækker både modtagelse af gaver og repræsentation til kunder og deltagelse i arrangementer sammen med leverandører og kunder for at sikre klare retningslinjer for alle i Koncernen.

MANGFOLDIGHED I LEDELSEN

Ved udgangen af 2017/18 bestod bestyrelsen i DADES A/S af 6 mandlige medlemmer. I overensstemmelse med selskabsloven § 139a har bestyrelsen vedtaget en målsætning om, at 15-30% af medlemmerne af bestyrelserne skal udgøres af det underrepræsenterede køn inden udgangen af regnskabsåret 2020/21, såfremt det er muligt at finde egnede kandidater af det underrepræsenterede køn. Der er i indeværende regnskabsår ikke fundet kandidater af det underrepræsenterede køn.

Da DADES, som følge af frasalget af DATEA A/S, nu samlet set har 9 medarbejdere, har selskabet valgt ikke at have en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i virksomhedens øvrige ledelsesniveauer, jf. selskabslovens 139, stk. 7.



RISIKOFAKTORER

Til Koncernens aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer. Det er ledelsens vurdering, at de væsentligste risici, som bør tages i betragtning i forbindelse med en analyse af Koncernen og dens aktiviteter, er beskrevet nedenfor. De nedenfor angivne forhold er ikke udtømmende og er ikke opført i prioriteret rækkefølge. Såfremt de angivne risikofaktorer bliver en realitet, kan det få indflydelse på Koncernens fremtidige udvikling, resultater, pengestrømme og økonomiske stilling.



FAKTORER FORBUNDET MED REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi i henhold til IAS 40, og eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er baseret på ledelsens skøn, hvor den væsentligste faktor er afkastkravene til de enkelte ejendomme. Der henvises til note 2 for nærmere om tale heraf.

Da ejendomsmarkedet ikke i alle tilfælde er velfungerende og likvidt i samme udstrækning som f.eks. markedet for børsnoterede aktier, er dagsværdiansættelsen ikke nødvendigvis ensbetydende med, at der til ethvert tidspunkt kan findes en køber til en given ejendom. Der er således knyttet en likviditetsrisiko til ejendommene i en salgssituation.

Hertil kommer, at det interval, indenfor hvilket en ejendoms værdi fastsættes, bliver bredere i perioder med kriser o.l., hvorfor der alt andet lige kan siges at være større usikkerhed på den skønnede dagsværdi.

RISIKOFAKTORER VED DRIFT OG UDVIKLING AF EJENDOMME

Koncernens økonomistyring er tilrettelagt med fokus på driftsresultatet af den enkelte ejendom, og Koncernen udarbejder detaljerede budgetter for hver enkelt ejendom. De enkelte ejendomme løbende driftsresultater er påvirket af eksterne faktorer, herunder udviklingen i samfundsøkonomien, ejendomsmarkedet og detailhandlen. Således ventes også øget internethandel at kunne påvirke detailhandlen de kommende år om end butikscentrene i mindre grad ventes påvirket heraf end den øvrige detailhandel. Dertil kommer en række risikofaktorer, som Koncernen i større eller mindre grad har indflydelse på, herunder lejernes betalingsevne, drift af ejendomme samt udvikling i tomgang og midlertidige lejerabatter.

Disse risikofaktorer kan, i større eller mindre grad, få negativ indvirkning på resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

En negativ udvikling i samfundsøkonomien kan betyde, at efterspørgslen efter lejemål aftager. Dette vil på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte lejemål.

Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at lejerne og andre aftalparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder til betaling af leje, ligesom det kan medføre øget tomgang, stigning i midlertidige lejerabatter, faldende indtjening, stigende pres på afkastprocenter og ultimativt føre til faldende markedsværdi af ejendomsporteføljen.

Lejernes betalingsevne kan svigte, men Koncernen lægger vægt på at tiltrække pålidelige og kreditværdige lejere. Ved indgåelse af lejekontrakter søger Koncernen således at afdække lejernes betalingsevne i det omfang, det er muligt og relevant. Koncernen stiller ved indgåelse af lejekontrakter krav om kontant depositum, garanti og/eller forudbetalt leje. Såfremt en eller flere lejere i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelser, kan dette medføre dels reducerede indtægter, i det omfang deposita og forudbetalt leje ikke dækker tab på den pågældende lejer og deraf følgende tomgang samt omkostninger i forbindelse med

f.eks. genudlejning og istandsættelse til nye lejere. Hovedparten af lejekontrakterne indeholder vilkår om en årlig lejeregulering, der minimum svarer til udviklingen i inflationen. Disse lejereguleringer skal modsvare eventuelle stigninger i driftsomkostninger, bortset fra stigninger i skatter og afgifter, som sædvanligvis modsvares direkte af tilsvarende stigninger i lejen.

For hver ejendom foreligger et 10-årigt vedligeholdelsesbudget. Budgetterne gennemgås mindst to gange årligt for alle driftsomkostningsposter, herunder vedligeholdelsesposter. I tilfælde af budgetafvigelse kan korrigerende handlingsplaner iværksættes. Omkostninger til drift og vedligeholdelse kan blive større end budgetteret, hvilket kan føre til faldende værdi af ejendommene.

Ovenstående risici kan påvirke værdiansættelsen af ejendommene.

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

En ændring i renteniveauet vil få væsentlig betydning for Koncernens drift, investeringer og finansiering. Koncernens finansielle risici knytter sig primært til real-kreditfinansieringen og afledte finansielle instrumenter i form af derivater.

Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er Koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af udsving i likviditeten. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 24.

ØVRIGE RISIKOFAKTORER

Andre risikofaktorer, der kan påvirke Koncernens løbende drift, er forsikrings-, miljø- og personaleforhold.

Angående forsikringsforhold er ejendommene typisk forsikret på nyværdibetingelser, der inkluderer bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, husejeransvar, udvidet rørskadeforsikring, restværdiforsikring og huslejetabsforsikring. Det er Koncernens vurdering, at forsikringsforholdene er tilfredsstillende afpasset til ejendommenes egenart og alder.

Koncernen har fastlagt en forsikringsstrategi, som indebærer, at der er indgået porteføljeaftale med to anerkendte forsikringsselskaber, hvilket medfører en række drifts- og administrative fordele for Koncernen.

For så vidt angår miljø, er det Koncernens opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af Koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering, hvorfor der ikke er iværksat særlige undersøgelser.

Det er endvidere opfattelsen, at der blandt Koncernens lejere dags dato ikke er risiko for miljøforurening.

Det er Koncernens overordnede politik til stadighed at fremstå som en attraktiv arbejdsplads med et positivt arbejdsmiljø og med udviklingsmuligheder for den enkelte medarbejder. Herved sikres positive og velkvalificerede medarbejdere.

Koncernen sikrer kvalificerede medarbejdere gennem udvikling af den enkelte medarbejder via interne såvel som eksterne kurser.

Det er imidlertid Koncernens opfattelse, at der ikke er en væsentlig personafhængighed i Koncernen, og at ændret bemanning ikke vil udgøre en drifts- eller ledelsesmæssig risiko.

LEDELSESHVERV

Der er henvises til note 27 for ledelseshverv.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 for DADES A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at års- og koncernregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2018, resultatet af Koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 samt moderselskabets og Koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 2. oktober 2018

DIREKTION

Boris Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør

Søren Kristiansen
Koncerndirektør

BESTYRELSE

Steen Parsholt
Formand

Peter Morten Andreassen

Peter Vilhelm Carøe

Karsten Holst Bork Kristoffersen
Næstformand

Johan Oluf Brønnum-Schou

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I DADES A/S

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for DADES A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 2. oktober 2018

DELOITTE

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Allan Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14952



RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2017/18 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2017/18	2016/17
Udlejning af erhvervsejendomme		968	903
Udlejning af boligejendomme		47	37
Nettoomsætning	4	1.015	940
Andre driftsindtægter		8	35
Eksterne ejendomsomkostninger	5,20	-254	-274
Personaleomkostninger	6	-20	-15
Administrationsomkostninger		-14	-25
Afskrivninger	9,11,12	0	-2
Primært resultat før finansielle poster		735	659
Resultat i fællesledede selskaber	13	25	20
Resultat før finansielle poster (EBIT)		760	679
Finansielle indtægter	8	18	17
Finansielle omkostninger	8	-239	-254
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		539	442
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	299	240
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		333	8
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	8	-47	298
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	8	11	-3
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		1.135	985
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	9	-255	-309
Årets resultat af fortsættende aktivitet		880	676
OPHØRTE AKTIVITETER			
Årets resultat af ophørte aktiviteter	16	444	20
Årets resultat		1.324	696
Årets resultat pr. aktie, kr.	23	21,3	12,1
Årets resultat pr. aktie, udvandet, kr.	23	21,3	12,1
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		1.324	696
Anden totalindkomst (Opskrivning af domicilejendom)		0	10
Skat af anden totalindkomst	18	0	-2
Anden totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		0	8
Totalindkomst		1.324	712

BALANCE

PR. 30.06.2018 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2017/18	2016/17
Investeringsejendomme	10	19.505	19.451
Investeringsejendomme under opførelse	10	1.132	617
Domicilejendom	11	0	283
Driftsmidler og inventar	12	3	3
Langfristede materielle aktiver		20.640	20.354
Kapitalandele i fællesledede selskaber	13	141	116
Andre finansielle aktiver		2	5
Langfristede finansielle aktiver		143	121
Langfristede aktiver		20.783	20.475
Tilgodehavende hos lejerne mv.		13	16
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		101	14
Andre tilgodehavender		18	3
Selskabsskat		38	8
Periodeafgrænsningsposter		2	0
Tilgodehavender		172	41
Likvide beholdninger		602	2
Aktiver bestemt for salg		0	110
Kortfristede aktiver		774	153
Aktiver		21.557	20.628

BALANCE

PR. 30.06.2018 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2017/18	2016/17
Aktiekapital	15	623	623
Reserve for opskrivning af domicilejendom		103	103
Overført overskud		7.112	5.913
Egenkapital		7.838	6.639
Hensat til udskudt skat	18	1.516	1.423
Langfristet del af prioritetsgæld	17	10.928	11.590
Forudbetalt leje og deposita		242	247
Langfristede gældsforpligtelser		12.686	13.260
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	17	689	497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2	28
Skyldig skat		226	0
Anden gæld		108	131
Periodeafgrænsningsposter		8	8
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg		0	65
Kortfristede gældsforpligtelser		1.033	729
Gældsforpligtelser		13.719	13.989
Passiver		21.557	20.628

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017/18 - KONCERN

MIO. KR.	AKTIE- KAPITAL	RESERVER FOR DOMICIL	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 01.07.2015	510	93	4.475	5.078
Årets resultat	8	0	67	75
Anden totalindkomst (domicilejd.)	0	0	-22	-22
Totalindkomst	8	0	45	53
Udbetalt udbytte	0	0	-51	-51
Egenkapital 30.06.2016	518	93	4.469	5.080
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	105	0	795	900
Årets resultat	0	0	696	696
Anden totalindkomst (domicilejd.)	0	10	0	0
Totalindkomst	105	10	1.491	1.606
Udbetalt udbytte	0	0	-47	-47
Egenkapital 30.06.2017	623	103	5.913	6.639
Kapitalforhøjelse/ nedsættelse i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.324	1.324
Totalindkomst	0	0	1.324	1.324
Udbetalt udbytte	0	0	-125	-125
Egenkapital 30.06.2018	623	103	7.112	7.838

Der foreslås deklareret et udbytte på 1 mia. kr. (16,1 kr. pr. aktie) for regnskabsåret 2017/18 (2016/17: 125 mio. kr. (2,0 kr. pr. aktie)). Beløbet indregnes først som forpligtelse efter beslutning på den ordinære generalforsamling i oktober 2018.

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2017/18 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2017/18	2016/17
Primært resultat før finansielle poster		735	658
Primært resultat før finansielle poster fra ophørende aktivitet		0	25
Regulering for afskrivninger		0	10
Ændringer i driftskapital	19	-28	118
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		-3	12
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		704	823
Finansielle indbetalinger		18	2
Finansielle udbetalinger		-239	-254
Betalt selskabsskat		-44	-50
Driftens likviditetsvirkning		439	521
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-1.150	-1.758
Indbetalinger vedrørende salg af datterselskaber		471	0
Indbetalinger vedrørende salg aktiver		1.460	14
Investeringernes likviditetsvirkning		781	-1.744
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-113	-184
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		-394	565
Indskudt egenkapital		0	900
Udbetalt udbytte		-125	-46
Finansieringens likviditetsvirkning		-632	1.235
Nettoforøgelse af likvide midler		588	12
Likvide midler 01.07., netto		14	2
Likvide midler 30.06., netto		602	14
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		602	2
Likvide beholdninger ophørende aktivitet		0	12
Likvide midler 30.06., netto		602	14



RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2017/18 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2017/18	2016/17
Udlejning af erhvervsjendomme		955	897
Udlejning af boligejendomme		47	37
Nettoomsætning	4	1.002	934
Andre driftsindtægter		8	35
Eksterne ejendomsomkostninger	5,20	-251	-273
Personaleomkostninger	6	-20	-15
Eksterne administrationsomkostninger		-14	-24
Afskrivninger	9,11,12	0	-2
Primært resultat før finansielle poster		725	655
Resultat i datter- og fællesledede selskaber	13	31	24
Resultat før finansielle poster (EBIT)		756	679
Finansielle indtægter	8	18	3
Finansielle omkostninger	8	-237	-253
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		537	429
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	299	240
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		333	8
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	8	-47	294
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	8	11	14
Resultat før skat		1.133	985
Skat af årets resultat	9	-253	-309
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		880	676
OPHØRTE AKTIVITETER			
Årets resultat af ophørte aktiviteter	16	444	20
Årets resultat		1.324	696
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		1.324	696
Anden totalindkomst (opskrivning af domicil)		0	10
Skat af anden total indkomst	18	0	-2
Anden totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		1.324	704
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte – 16,1 kr. pr. aktie (2016/17: 2,0 kr. pr. aktie)		1.000	125
Overført til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		53	-33
Overført til næste år		271	604
		1.324	696

BALANCE

PR. 30.06.2018 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2017/18	2016/17
Investeringsejendomme	10	19.177	19.267
Investeringsejendomme under opførelse	10	934	533
Domicilejendom	11	0	283
Driftsmidler og inventar	12	3	3
Langfristede materielle aktiver		20.114	20.086
Kapitalinteresser i datterselskaber	13	225	129
Kapitalandele i fællesledede selskaber	13	140	116
Andre finansielle aktiver		2	2
Langfristede finansielle aktiver		367	247
Langfristede aktiver		20.481	20.333
Tilgodehavende hos lejerne mv.		13	14
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		87	14
Andre tilgodehavender		20	24
Koncernmellemværender		154	0
Selskabsskat		38	8
Tilgodehavender		312	60
Kapitalinteresser bestemt for salg	13	0	44
Likvide beholdninger		584	0
Kortfristede aktiver		896	104
Aktiver		21.377	20.437

BALANCE

PR. 30.06.2018 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2017/18	2016/17
Aktiekapital	15	623	623
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		100	47
Reserve for opskrivning af domicilejendom		103	103
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000	125
Overført overskud		6.012	5.741
Egenkapital		7.838	6.639
Hensat til udskudt skat	18	1.478	1.395
Langfristet del af prioritetsgæld	17	10.818	11.481
Langfristet bankgæld		0	0
Forudbetalt leje og deposita		238	245
Langfristede gældsforpligtelser		12.534	13.121
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	17	689	497
Koncernmellemværender		2	16
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7	27
Anden gæld		112	129
Skyldig skat		187	0
Periodeafgrænsningsposter		8	8
Kortfristede gældsforpligtelser		1.005	677
Gældsforpligtelser		13.539	13.798
Passiver		21.377	20.437

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017/18 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	AKTIEKAPITAL	RESERVER FOR NETTO OPSKRIV- NING EFTER INDRE VÆRDIS METODE	RESERVER FOR DOMICIL	FORESLÅET UDBYTTE	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 30.06.2015	510	75	93	51	4.349	5.078
Årets resultat	0	5	0	47	-74	-22
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	8	0	0	0	67	75
Opskrivning af domicilejd. efter skat	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-51	0	-51
Egenkapital 30.06.2016	518	80	93	47	4.342	5.080
Årets resultat	0	-33	0	125	604	696
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	105	0	0	0	795	900
Opskrivning af domicilejd. efter skat	0	0	10	0	0	10
Betalt udbytte	0	0	0	-47	0	-47
Egenkapital 30.06.2017	623	47	103	125	5.741	6.639
Årets resultat	0	53	0	1.000	271	1.324
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	0	0	0	0	0	0
Opskrivning af domicilejd. efter skat	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-125	0	-125
Egenkapital 30.06.2018	623	100	103	1.000	6.012	7.838

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2017/18 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2017/18	2016/17
Primært resultat før finansielle poster		725	655
Regulering for afskrivninger		0	2
Regulering for avancer/tab ved salg		0	0
Regulering af hensatte forpligtelser		0	0
Ændringer i driftskapital	19	-273	87
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		-7	8
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		445	752
Finansielle indbetalinger		18	2
Finansielle udbetalinger		-237	-254
Betalt selskabsskat		-44	-50
Refunderet selskabsskat		0	0
Driftens likviditetsvirkning		182	450
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-890	-1.727
Indbetalinger vedrørende salg af datterselskaber		471	0
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		1.453	11
Investeringernes likviditetsvirkning		1.034	-1.716
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-103	-92
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		-404	534
Modtaget udbytte		0	0
Indskudt egenkapital		0	900
Udbetalt udbytte		-125	-46
Finansieringens likviditetsvirkning		-632	1.296
Nettoforøgelse af likvide midler		584	30
Likvide midler 01.07., netto		0	-30
Likvide midler 30.06., netto		584	0
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		584	0
Anden bankgæld mv.		0	0
Likvide midler 30.06., netto		584	0

NOTER

NOTEOVERSIGT

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn
3. Segmentoplysninger
4. Nettoomsætning
5. Eksterne ejendomsomkostninger
6. Personaleomkostninger
7. Incitamentsprogram
8. Finansielle indtægter og omkostninger
9. Skat af årets resultat
10. Investeringsejendomme
11. Domicilejendom
12. Driftsmateriel og inventar
13. Kapitalinteresser i datterselskaber og fællesledede selskaber
14. Finansielle aktiver og forpligtelser
15. Aktiekapital
16. Ophørte aktiviteter
17. Forfald af finansielle forpligtelser
18. Udskudt skat
19. Ændring i driftskapital
20. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
21. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.
22. Nærstående parter
23. Resultat pr. aktie (EPS)
24. Finansielle risici og instrumenter
25. Ny regnskabsregulering
26. Begivenheder efter balancedagen
27. Ledelseshverv



1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncern- og moderselskabets regnskab er for 2017/18 aflagt efter International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU og er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. juli 2017.

Implementeringer af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2017/18 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsenteringsvalutaen for årsrapporten og den funktionelle valuta for Koncernens aktiviteter. Alle tal i årsrapporten præsenteres i hele mio. kr. med mindre andet er anført. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele mio. kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet er aflagt på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme samt visse finansielle aktiver og forpligtelser, herunder afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Koncernregnskabet omfatter DADES A/S (moderselskabet) og de selskaber (tilknyttede selskaber), som kontrolleres af moderselskabet. Kontrol opnås ved, at moderselskabet, enten direkte eller indirekte, ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden

måde kan udøve eller rent faktisk udøver bestemte indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabet for DADES A/S og dets datterselskaber. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter, samt fortjenester og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede selskaber. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af datterselskabernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede eller solgte virksomheder.



Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nykøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget for den erhvervede virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser, og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes under immaterielle aktiver og afskrives ikke, men gennemgås minimum en gang årligt for værdiforringelse.

Er genindvindingsværdien lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til genindvindingsværdien.

Ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger anvendes sammenlægningsmetoden.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Udlejningsindtægter omfatter årets lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. De anførte udlejningsindtægter omfatter egentlig husleje, samt for såkaldte bruttolejekontrakter også lejernes betaling for skatter og afgifter mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter godtgørelse fra fraflyttede lejere.

Ejendomsomkostninger

Eksterne ejendomsomkostninger omfatter forsikringer, reparation og vedligeholdelse, herunder for såkaldte bruttolejekontrakter også skatter og afgifter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager og gageafhængige poster.

Administrationsomkostninger mv.

Eksterne administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til administration af Koncernen, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, samt it-omkostninger.

Urealiseret værdiregulering/avance og tab ved salg af investeringsejendomme

Urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme omfatter årets regulering til skønnet dagsværdi, jf. omtalen under "Investeringsejendomme".

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme omfatter fortjeneste og tab ved salg af investerings-ejendomme, herunder ejerlejligheder, i forhold til den skønnede dagsværdi primo regnskabsåret. Ejendomme og ejerlejligheder anses for købt henholdsvis solgt på tidspunktet, hvor fordele og risici ved en ejendom overtages henholdsvis overdrages.



Urealiseret værdiregulering/gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser

Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer til dagsværdi på balancedagen.

Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer mellem dagsværdi primo og det nominelle indfrielsesbeløb.

Realiserede og urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme omfatter kursreguleringer til dagsværdi (ved indfrielse og på balancedagen).

Finansielle indtægter- og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle

mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat af midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinning ved salg.

Den udskudte skat vedrørende øvrige aktiver og forpligtelser opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 eller -regler indregnes i resultatopgørelsen, medmindre den udskudte skat kan henføres til transaktioner, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet er sambeskattet med alle datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Skatteværdien af eventuelle fremførte nettofinansieringsudgifter efter rentefradragsbegrænsningsreglerne fremføres som udskudt skatteaktiv i det selskab, der oprindeligt har realiseret udgifterne – og kun i det omfang det vurderes, at udgifterne senere kan fradrages i den skattepligtige indkomst.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en 10-årig Discounted cash flow model (DCF-model), hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres til nutidsværdi. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. Der henvises i øvrigt til note 2.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Konvertering og boligudviklingsprojekter omfatter grundstykker, ejendomme delvist under opførsel samt lejemål under konvertering fra erhverv til bolig, hvor dagsværdien ikke opgøres på basis af et sædvanligt 10 års-driftsafkast. Der foretages derfor et skøn over, hvad ejendommene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår på balancedagen, blandt andet baseret på identificerede sammenlignelige transaktioner og skøn.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter

anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger over 3-5 år baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i datterselskaber og i fællesledede selskaber

Kapitalandele i datterselskaber i årsregnskabet for moderselskabet og kapitalandele i fællesledede selskaber i koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af selskabernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af selskabernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Datterselskaber og fællesledede selskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse selskaber nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække det pågældende selskabs forpligtelser, og der forventes tab som følge heraf.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datterselskaber og fællesledede selskaber overføres i årsregnskabet for moderselskabet til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af datterselskaber og fællesledede selskaber anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor under koncernregnskab.

Finansielle aktiver til amortiseret kostpris

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukt





ket eventuelle nedskrivninger. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved anvendelse af en nedskrivningskonto. Renteindtægter indregnes ved brug af effektive rentes metode, med undtagelse af kortfristede tilgodehavender, hvor effekten vil være uvæsentlig.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte (moderselskabet)

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen i moderselskabets balance.

Prioritetsgæld/bankgæld til finansiering af investeringsejendomme

Prioritetsgæld og bankgæld m.m. måles på tidspunktet for låneoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi, og ændringen indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser'. Koncernen anvender således dagsværdioptionen for at skabe bedre overensstemmelse mellem måling af aktiver i form af investeringsejendomme og de tilknyttede finansielle forpligtelser. Koncernen er af den opfattelse, at der er stor sammenhæng mellem de faktorer, som bestemmer dagsværdien på en investeringsejendom og de faktorer, som bestemmer dagsværdien på lån ydet med pant i ejendommen.

Hvis Koncernens finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter ikke måles til dagsværdi, skal de i koncernregnskabet måles til amortiseret kostpris.

Dette vil medføre en ensidig dagsværdipåvirkning på resultatopgørelsen (i form af dagsværdiregulering af investeringsejendomme), idet dagsværdiregulering på de finansielle gældsforpligtelser ikke vil blive afspejlet løbende i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdien på afregningsdatoen. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der sikrer fremtidige pengestrømme vedrørende indregnede aktiver eller forpligtelser (som indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Afledte finansielle instrumenter med positiv værdi indregnes under andre tilgodehavender, mens instrumenter med negativ værdi indregnes under samme poster, hvor de sikrede forpligtelser indgår (langfristet del af prioritets- og bankgæld).

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter forudbetalt leje og deposita, anden bankgæld, gæld til leverandører og kunder, gæld til tilknyttede virksomheder, anden gæld og andre periodeafgrænsningsposter. Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, bortset fra periodeafgrænsningsposter, der måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen for Koncernen og moderselskab

Pengestrømsopgørelsen for Koncernen og moderselskabet præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt Koncernens og moderselskabets netto bankgæld ved årets begyndelse og slutning.



Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som primært resultat før finansielle poster, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalt selskabsskat samt finansielle ind- og udbetalinger. Deposita og forudbetalt leje henføres til driftskapitalen.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af selskaber og aktiviteter samt køb af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld og udbetaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld (driftskreditter).

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger Koncernens regnskabspraksis samt intern økonomistyring og -rapportering. Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der på et pålideligt grundlag kan fordeles til de enkelte segmenter. De ikke-fordelte poster vedrører primært, administrationsomkostninger, renteindtægter og -omkostninger samt skat, ligesom Koncernens finansiering af investeringsejendomme ikke er opdelt på de enkelte segmenter, da gældsstyring sker på overordnet niveau.



2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

Ved anvendelsen af Koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende regnskabsperioder.

I forbindelse med anvendelsen af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen, udover skønsmæssige vurderinger, foretaget følgende regnskabsmæssige vurderinger, som har haft væsentlig indvirkning på de årsregnskabet indregnede beløb:

KØB AF EJENDOMME

Ved overtagelse af selskaber mv. foretager ledelsen en vurdering af, hvorvidt der er overtaget en virksomhed, eller der er anskaffet en gruppe af aktiver eller netto-

aktiver, der ikke udgør en virksomhed. Ved ledelsens vurdering lægges der vægt på, om der overtages en eksisterende organisation og væsentlige administrative funktioner.

VÆRDANSÆTTELSE AF INVESTERINGS- OG DOMICILEJENDOMME

Koncernens ejendomme værdiansættes som tidligere år til skønnet dagsværdi.

Værdiansættelsen af ejendommene sker med anvendelse af en 10-årig Discounted cash flow-model (DCF-model). Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom underkastes herefter en individuel vurdering under hensyntagen til DCF-beregning og markedsudviklingen. Der anvendes ikke eksterne vurderinger ved værdiansættelsen.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen i DADES. Nedenfor er vist, hvilke intervaller inden for de enkelte segmenter, der er anvendt til værdiansættelsen pr. 30. juni 2018 og de gennemsnitlige afkastkrav. De gennemsnitlige afkastkrav kan variere fra år til år, selvom de enkelte ejendomme fastsættes med uændrede afkastkrav som følge af salg og køb af ejendomme.



Ejendommens gennemsnitlige vægtede afkastkrav

AFKASTKRAV I %	AFKASTINTERVAL 30.06.18	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.18	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.17
Centersegment	5,00 – 6,00	5,24	5,23
Erhvervssegment	4,20 – 8,25	5,13	5,22
Boligsegment	4,00 – 4,50	4,25	4,49
Samtlige ejendomme	4,50 – 8,25	5,15	5,21

Ændringer i afkastkrav er et væsentligt element, der påvirker ejendomsværdien. Nedenfor angives følsomheden og sammenhængen mellem indre værdi i Koncernen og forskellige krav til ejendommens afkast:

Ændring i afkastkrav og ejendomsværdi, egenkapital samt indre værdi pr. aktie

ÆNDRING	AFKASTKRAV %	EJENDOMSVÆRDI	EGENKAPITAL	INDRE VÆRDI PR. AKTIE
-0,5	4,65	22.263	9.106	146
-0,25	4,90	21.186	8.266	133
Basis	5,15	20.637	7.838	126
0,25	5,40	19.340	6.826	110
0,5	5,90	18.542	6.204	100

Fordelingen af anvendte afkastprocenter på hele porteføljen samt den gennemsnitlige pris pr. m²

INTERVAL	ANDEL AF PORTEFØLJE	GNS. AFKAST	GNS. PRIS PR. M ²
Afkastprocent 8,00% = >	0,73%	8,17%	2.880
Afkastprocent 7,50% > 7,99%	1,67%	7,63%	5.706
Afkastprocent 7,00% > 7,49%	0,43%	7,00%	5.209
Afkastprocent 6,50% > 6,99%	1,93%	6,53%	8.079
Afkastprocent 6,00% > 6,49%	5,30%	6,10%	12.060
Afkastprocent 5,50% > 5,99%	4,87%	5,71%	15.868
Afkastprocent 5,00% > 5,49%	64,26%	5,12%	23.500
Afkastprocent 4,50% > 4,99%	10,12%	4,63%	26.051
Afkastprocent 4,00% > 4,49%	10,69%	4,19%	35.647
Samlet for porteføljen	100,00%	5,15%	19.852

Væsentligste ikke-observerbare forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien

	LEJE PR. M ² PR. ÅR KR.	UDLEJNINGSPROCENT %	AFKASTKRAV %
2017/18			
Centersegment	1.335	95	5,24
Erhvervssegment	969	94	5,13
2016/17			
Centersegment	1.306	94	5,23
Erhvervssegment	972	94	5,22

Discounted Cash Flow-model

DCF-modellen i DADES er en 10-årig budgetmodel og følgende resultatlinjer indgår i beregningen:

+	LEJEINDTÆGTER
+	ANDRE INDTÆGTER
-	TOMGANG OG LEJERABATTER
=	BRUTTOLEJE
-	DRIFTSOMKOSTNINGER (EJENDOMSSKATTER, DÆKNINGSAFGIFT, FORSIKRING, RENHOLD MV.)
-	EGNE ANDELE (AF VARME- OG FÆLLESREGNSKABER SAMT VED TOMGANG)
-	ADMINISTRATION
-	LØBENDE VEDLIGEHODELSESOMKOSTNINGER
-	STØRRE VEDLIGEHODELSESOMKOSTNINGER/INVESTERINGER
-	INDRETNINGSOMKOSTNINGER
=	OMKOSTNINGER
=	NETTOLEJE
+/-	FORRENTNING AF NETTOLEJE
=	ÅRLIGT CASH FLOW

Cash flow udover år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger og lejemålsindretninger. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det på ejendommen fastsatte afkastkrav tillagt inflation.

Leje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres over den 10-årige periode for kendte reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer samt pristalsreguleringer. Der tages kun højde for kendte varslede reguleringer, således at fremtidige forventelige lejestigninger i form af regulering til markedsleje ikke er medtaget, ligesom effekt af potentiel ændret anvendelse af ejendommen mv. ikke medtages.

Den indgående leje på hver enkelt ejendom analyseres løbende for verificering af, at markedslejen oppebæres. Den opkrævede leje svarer, efter ledelsens vurdering, i store træk til markedslejen, og der er derfor kun i enkelte tilfælde reguleret i nedadgående retning.

Der tages højde for ledige lejemål over perioden, idet der er afsat tomgangsleje som et udtryk for større, men endnu ikke kendte opsigelser af lejemål hen over perioden. Kendte opsigelser hen over perioden indregnes, ligesom der i terminalåret medregnes en tomgangsprocent. Tomgang indregnes over hele perioden, inklusive terminalperioden. Lejereguleringerne og skøn over ledighed er fastsat ejendom for ejendom.

Omkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, forsikring og renholdelse. Driftsomkostningerne pristalsreguleres løbende over perioden. Ved tomgang er indregnet den del af ejendommens omkostninger på drift og varmeregnskaber, som sædvanligvis betales af lejerne, men som ejeren må bære på grund af tomgangen.

Ved ejendommenes vedligeholdelse skelnes der mellem den almindelige løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder og lejemålsindretninger. Almindelig løbende vedligeholdelse fastsættes ud fra foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Større vedligeholdelsesarbejder, såsom tag og vinduesudskiftninger, facadereoveringer, udskiftning af varmecentraler og lignende, medtages i henhold til budgetter. Der udarbejdes hvert år 10-årige vedligeholdelsesbudgetter. I terminalåret hensættes der til opretholdelse af ejendommens stand ud fra erfaringstal og ud fra en betragtning af, hvilke større vedligeholdelsesarbejder, der er medtaget i den 10-årige budgetperiode.

Endelig indregnes der udlejningsomkostninger og indretningsomkostninger vedrørende lejemål, der over perioden forventes at blive ledige, jf. oven for om lejeindtægter. Omkostningerne fastsættes ud fra ejendommens stand og under hensyntagen til de krav, som lejere må forventes at stille til lejemålenes kvalitet og teknisk indretning samt i forhold til forventet tomgangsperiode.

Årligt cash flow

Driftsresultat i det enkelte budgetår tillægges et rentetillæg som udtryk for forrentningen af den positive eller negative likviditet, ejendommens løbende drift genererer. Cash flow fra den 10-årige periode samt terminalværdien tilbagediskonteres med den for ejendommen valgte afkastprocent tillagt inflation. Den således fremkomne beregnede dagsværdi analyseres ud fra sammenligninger med Koncernens øvrige ejendomme og markedet generelt.

Risikofaktorer ved DCF-modellen

I forbindelse med anvendelsen af DCF-modellen er der en række forhold, der har betydning for værdiansættelsen, og som der her skal gøres særligt opmærksom på:

Pristalsregulering

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter som omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger, således at det ikke er nødvendigt med løbende ændringer i reguleringsfaktorerne. I den pr. 30. juni 2018 anvendte DCF-model reguleres samtlige indtægter i år 1 til år 10 med 1,5% p.a., og i terminalåret med 1%. Omkostningerne reguleres i år 1 til år 10 med 1,5% p.a. og i terminalåret med 1%. De indgåede lejekontrakter reguleres som udgangspunkt med stigninger i nettoprisindekset, dog oftere og oftere med en minimumsregulering på 2%. Pristalsreguleringen af indtægterne og omkostninger er således identisk for år 1 til år 10 samt i terminalåret.

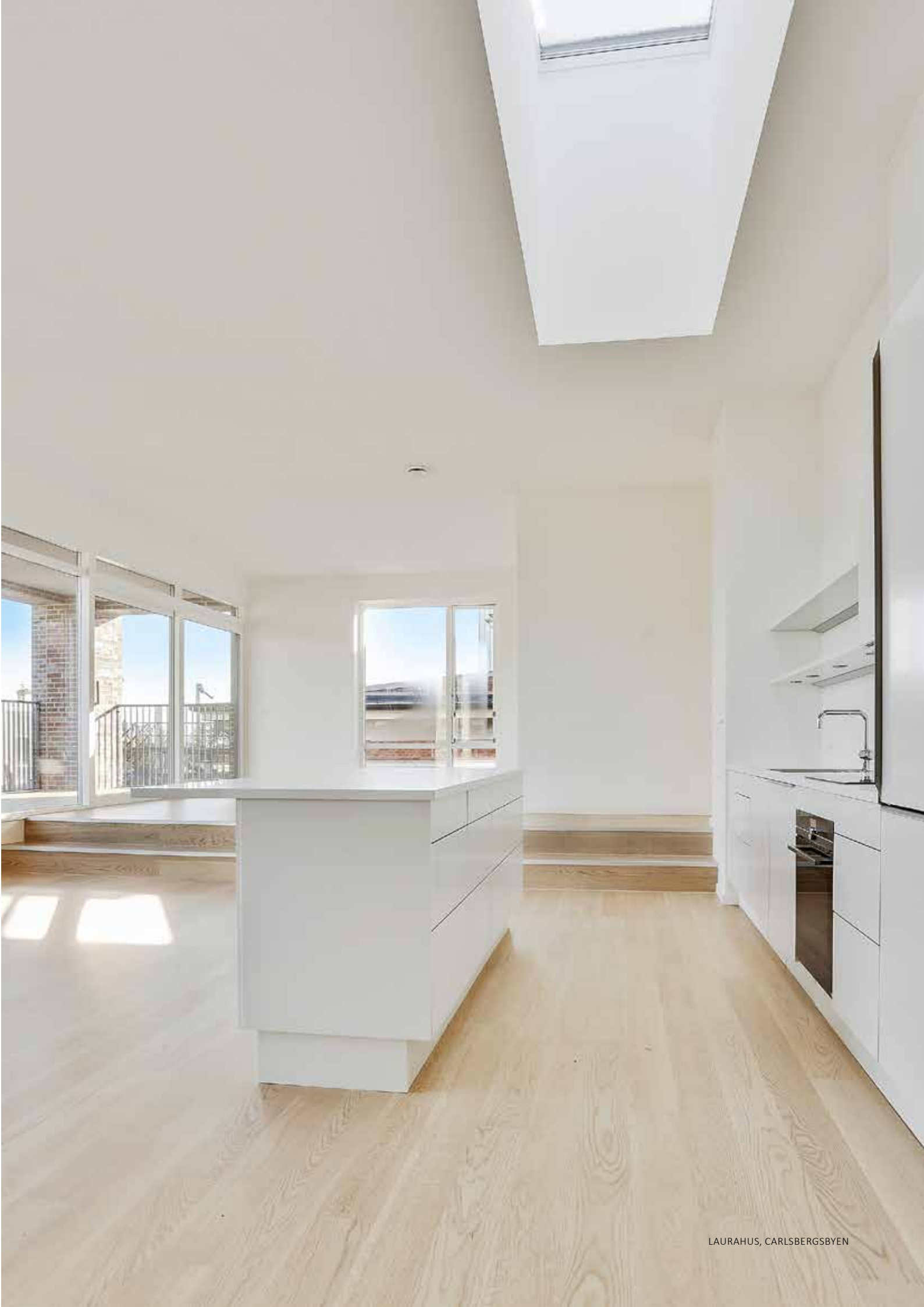
Den seneste offentliggørelse af nettoprisindekset viste 1,1% (juni-maj 2017/18), mens årsgennemsnittet (for juni-maj 2016/17) var 0,9%.

Tomgang

Den i modellen stipulerede tomgang er beregnet ud fra en forudsætning om, at en ejendoms totale areal skal gå i tomgang over en periode på eksempelvis 10 år eller 20 år, det vil sige, at samtlige lejere bliver udskiftet over denne periode. For de enkelte ejendomme er forudsætningen fastlagt på baggrund af lejersammensætning og indflytningstidspunkt. Enhver ændring i disse forudsætninger vil påvirke værdiansættelsen, men med den løbende analyse af lejerne på ejendommene forventes det, at der kan opnås en glidende værdiudvikling over tid, og det vil kun være i tilfælde med stor fraflytningsfrekvens, at modellen vil udvise negativ værdiudvikling.

Indretning

De stipulerede tomme arealer er i modellen forudsat indrettet afhængigt af deres nuværende stand og de eksisterende lejekontraktens fraflytningsklausuler. Ændringer heri vil påvirke værdiansættelsen, og netop derfor indgås flere og flere nye lejekontrakter med klausuler om lejers genopretning, maling og istandsættelse af gulve ved fraflytning. Fortsættes denne udvikling, vil det med tiden få positive effekter for værdiansættelsen.



3. SEGMENTOPLYSNINGER

Segmenterne omfatter udlejning af investeringsejendomme, som er opdelt på udlejning af lokaler i butikcentre, erhvervslejemål, boliglejemål og ejerlejligheder.

Koncernens omsætning fra eksterne kunder omfatter udelukkende kunder med hjemsted i Danmark. Koncernens langfristede aktiver er alle fysisk placeret i Danmark. Koncernen har ingen kunder, der enkeltvist tegner sig for mere end 10% af Koncernens samlede nettoomsætning.

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	KONCERN
2017/18				
Nettoomsætning	409	569	39	1.017
Andre indtægter	3	4	0	7
Omkostninger	-118	-109	-28	-255
Primært resultat (EBIT)	294	464	11	769
Værdiregulering af ejendomme	1	255	43	299
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	323	10	333
Resultat før finansiering	295	1.043	64	1.401
Resultat af fællesledede selskaber				25
Ikke-fordelte omkostninger				-34
Renteindtægter mv.				18
Renteomkostninger mv.				-239
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				-36
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser				0
Resultat før skat af fortsættende aktivitet				1.135
Tilgang	56	-334	564	286
Langfristede aktiver	8.041	10.589	2.007	20.637

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	DATEA*	ELIMI- NERING**	KONCERN
2016/17						
Nettoomsætning	406	505	29	336	-112	1.164
Andre indtægter	8	24	1	0	0	33
Omkostninger	-126	-130	-20	-311	112	-475
Primært resultat (EBIT)	288	399	10	25	0	722
Værdiregulering af ejendomme	136	62	42	0	0	240
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	0	8	0	0	8
Resultat før finansiering	424	461	60	25	0	970
Resultat af fællesledede selskaber						20
Ikke-fordelte omkostninger						-37
Renteindtægter mv.						17
Renteomkostninger mv.						-254
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser						279
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser						15
Resultat af ophørt aktivitet						-25
Resultat før skat af fortsættende aktivitet						985
Tilgang	96	2.018	593	23	0	2.730
Langfristede aktiver	7.985	10.923	1.443	33	0	20.384

*) Ophørende aktivitet

**) Elimineringer vedrører koncernintern omsætning af administrationsaktiviteter

4. NETTOOMSÆTNING

Koncernens nettoomsætning består af udlejningsindtægter fra eksterne lejere i selskabets boliger, butikscentre samt investeringsejendomme, som indregnes jf. anvendt regnskabspraksis efter produktionsmetoden.

Indgåede lejekontrakter vedrørende ejendomssegmenterne indeholder en uopsigelighedsperiode og/eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På baggrund heraf kan de garanterede fremtidige lejeindtægter opgøres således:

MIO. KR.	KONCERN	
	2017/18	2016/17
0-1 år	1.042	982
2-5 år (4 år)	511	523
> 5 år	134	146

5. EKSTERNE EJENDOMSOMKOSTNINGER

Eksterne ejendomsomkostninger vedrører Koncernens investeringsejendomme og omfatter vedligeholdelse, forsyning og driftsomkostninger. Af de indregnede ejendomsomkostninger vedrører 27 mio. kr. tomme lejemål (2016/17: 39 mio. kr.).

6. PERSONALEOMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Medarbejdere				
Gager og vederlag	7	5	7	5
Pensionsbidrag	2	1	2	1
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	9	6	9	6
DIREKTION				
Gager og vederlag	8	6	8	6
Pensioner	1	1	1	1
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	9	7	9	7
Honorar til bestyrelse	2	2	2	2
Personaleomkostninger i alt	20	15	20	15
Gennemsnitligt antal medarbejdere (FTM)	9	7	9	7

7. INCITAMENTSPROGRAM

Selskabet har i 2016/17 etableret et incitamentsprogram til Koncernens ledende medarbejdere samt direktion. Incitamentsprogrammet er i 2017/18 blevet revurderet på de finansielle målepunkter. Incitamentsprogrammet er udarbejdet for at tiltrække, motivere og fastholde nøglemedarbejdere i Koncernen. Incitamentsprogrammet tildeles årligt og er baseret på finansielle resultater og giver tidligst ret til optionsudnyttelse i oktober 2019, såfremt de forretningsmæssige resultater opnås. Maksimalt optionsudnyttelse kan årligt udgøre 3 månedslønninger pr. medarbejder eller samlet 3,9 mio. kr.

Såfremt optionerne udnyttes bliver værdien heraf tillagt en årlig værditilvækst svarende til udviklingen i de finansielle resultater besluttet på tegningstidspunktet. Der er i årsregnskabet afsat 7 mio. kr. til udnyttelse af optionerne for regnskabsårene 2016/17 og 2017/18.

OPTIONSTILDELING	OPTIONER	UDLØBSDATO	UDNYTTELSESKURS	DAGSVÆRDI PÅ TILDELINGSTIDSPUNKTET
Tildelt 01.07.2016	2.770.330	30.06.2019	1,0	1,00
Tildelt 01.07.2017	3.544.800	30.06.2020	1,0	1,00
Udestående optioner 30.06.2018	6.315.130			



8. FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Renteindtægter på tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	18	17	18	17
Finansielle indtægter i alt	18	17	18	17
Renteomkostninger på gæld målt til dagsværdi	-236	-253	-235	-253
Renteomkostninger på gæld målt til amortiseret kostpris	-3	0	-2	0
Finansielle omkostninger i alt	-239	-253	-237	-253
I alt	-221	-236	-219	-236

Tab på tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris, udgjorde for Koncernen 0 mio. kr. (2016/17: 1 mio. kr.) og er indregnet under eksterne ejendomsomkostninger i Koncernens resultatopgørelse.

Gevinster og tab på finansielle forpligtelser og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi med værdiregulering via resultatopgørelsen, er præsenteret som urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser samt gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser.

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Urealiseret værdiregulering på gæld	-9	-66	16	-70
Gevinst og tab ved indfrielse af gæld	36	-3	9	14
Urealiseret værdiregulering på finansielle derivater	-63	364	-63	364
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle derivater	0	0	0	0
Gevinst og tab på finansielle gældsforpligtelser i alt	-36	295	-38	308



9. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Aktuel skat	202	50	201	45
Ændring i udskudt skat	42	174	41	172
Reguleringer vedrørende tidligere år	11	90	11	92
I alt	255	314	253	309
AFSTEMNING AF SKATTEPROCENT				
Dansk skatteprocent	22,0%	22,0%		
Ikke skattepligtige indtægter	-6,2%	0,0%		
Øvrige reguleringer	0,4%	8,9%		
SKAT AF ANDEN TOTALINDKOMST				
Udskudt skat på opskrivning af domicilejendom	0,0%	0,2%		
I alt	16,2%	31,1%		



10. INVESTERINGSEJENDOMME

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Kostpris 01.07.	17.505	15.363	17.320	15.363
Tilgang	627	623	436	1.958
Tilgang ved fusion	0	1.520	0	0
Tilgang overførsel af domicil	283	0	283	0
Afgang	-978	-1	-958	-1
Kostpris 30.06.	17.437	17.505	17.081	17.320
Opskrivninger 01.07.	3.873	3.670	3.873	3.670
Årets opskrivninger	530	446	530	446
Tilbageførte opskrivninger ved afgang	-175	-27	-175	-27
Tilbageførte opskrivninger grundet værdiregulering	-148	-216	-148	-216
Opskrivninger 30.06.	4.080	3.873	4.080	3.873
Nedskrivninger 01.07.	-1.930	-1.941	-1.930	-1.941
Overført fra hensatte forpligtelser	0	0	0	0
Årets nedskrivninger	-194	-211	-193	-211
Tilbageførte nedskrivninger ved afgang	0	0	0	0
Tilbageførte nedskrivninger grundet værdiregulering	112	222	112	222
Nedskrivninger 30.06.	-2.012	-1.930	-2.011	-1.930
Værdi 30.06.	19.505	19.448	19.150	19.263
INVESTERINGSEJENDOMME UNDER OPFØRELSE				
Kostpris 01.07.	620	55	537	55
Tilgang	512	565	424	482
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 30.06.	1.132	620	961	537

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Dagsværdi 01.07.	20.068	17.147	19.800	17.147
Omkostninger afholdt til forbedringer	357	221	241	225
Årets dagsværdiregulering	299	241	301	240
Årets tilgang	783	2.487	619	2.215
Tilgang overførsel af domicil	283	0	283	0
Årets afgang	-1.153	-28	-1.133	-28
Dagsværdi 30.06.	20.637	20.068	20.111	19.800

Der henvises til note 2 for principper for dagsværdiansættelsen og omtale af faktorer, der påvirker dagsværdien.

DAGSVÆRDIHIERARKIET

Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme er klassificeret således i dagsværdihierarkiet:

MIO. KR.	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	I ALT
2017/18				
Investeringsejendomme	0	0	20.637	20.637
2016/17				
Investeringsejendomme	0	0	20.068	20.068

Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i indeværende regnskabsår.

NIVEAU 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver

NIVEAU 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver

NIVEAU 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til Koncernens investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på væsentlige skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 2.

11. DOMICILEJENDOM

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Kostpris 01.07.	173	173	173	173
Tilgang	0	0	0	0
Afgang overførsel af domicilejendom	-173	0	-173	0
Kostpris 30.06.	0	173	0	173
Opskrivninger 01.07.	132	123	132	123
Opskrivninger	0	9	0	9
Afgang overførsel af domicilejendom	-132	0	-132	0
Opskrivninger 30.06.	0	132	0	132
Afskrivninger 01.07.	-22	-20	-22	-20
Afskrivninger	0	-2	0	-2
Afgang overførsel til investeringsejendomme	22	0	22	0
Afskrivninger 30.06.	0	-22	0	-22
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	0	283	0	283
Dagsværdi 01.07	283	276	0	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	-2	0	0
Årets dagsværdiregulering	0	9	0	0
Årets afgang	-283	0	0	0
Dagsværdi 30.06	0	283	0	0



12. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB		
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17	1. JULI 2015
Kostpris 01.07.	11	11	11	11	11
Tilgang	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0
Kostpris 30.06.	11	11	11	11	11
Afskrivninger 01.07.	-8	-8	-8	-8	-8
Afskrivninger	0	0	0	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	0	0	0
Afskrivninger 30.06.	-8	-8	-8	-8	-8
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	3	3	3	3	3

13. KAPITALINTERESSER I DATTERSELSKABER OG FÆLLESLEDEDE SELSKABER

MIO. KR.	DATEA A/S	RÅDHUS- PLADSEN A/S	SOEBORG EJEN- DOMME APS	FISKETORVET 2 ODENSE APS	DATTERSELSKA- BER I ALT	DAVISTA K/S	DAVISTA A/S	FÆLLESLEDEDE SELSKABER I ALT
Kostpris 01.07.17	15	61	63	0	139	27	0	27
Tilgang	0	0	1	89	90	0	0	0
Afgang	-15	0	0	0	-15	0	0	0
Kostpris 30.06.18	0	61	64	89	214	27	0	27
Op- og nedskrivninger 01.07.17	29	5	0	0	34	88	1	89
Årets resultat efter skat	-2	6	1	2	6	25	0	31
Deklareret udbytte for tidligere år	0	0	0	0	0	0	0	0
Afgang	-27	0	0	0	-27	0	0	0
Op- og nedskrivning 30.06.18	0	10	0	2	11	113	1	114
Regnskabsmæssig værdi 30.06.18	0	71	63	91	225	140	1	141
Regnskabsmæssig værdi 30.06.17	44	66	63	0	173	115	1	116

DATTERSELSKABER	TYPE	EJERANDEL	HJEMSTED
FISKETORVET 2 APS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
RÅDHUSPLADSEN A/S	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
SOEBORG EJENDOMME APS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune

FÆLLESLEDEDE SELSKABER	TYPE	EJERANDEL	HJEMSTED
DAVISTA K/S og DAVISTA A/S	INVESTERINGSEJENDOM	49%	Københavns Kommune

DAVISTA K/S ejer investeringsejendommen Gammel Mønt 2-4 m.fl., København K. DADES A/S har ret til at udpege 2 af 4 bestyrelsesmedlemmer i DAVISTA K/S. Regnskabsåret for DAVISTA K/S er 1. januar til 31. december. Til brug for indregningen i DADES A/S er der udarbejdet halvårsrapport for DAVISTA K/S og DAVISTA A/S pr. 30. juni 2018. Der henvises til note 21 for DADES A/S hæftelse overfor DAVISTA K/S.

De summerede resultat- og balanceposter specificeres således (100%):

MIO. KR.	2017/18	2016/17
DAVISTA A/S OG DAVISTA K/S		
Udlejningsindtægter mv.	16	13
Omkostninger	-2	-4
Finansielle poster	-1	-1
Værdireguleringer af ejendom	39	33
Resultat før skat	52	41
Udloddet udbytte for regnskabsåret	0	0
Investeringsejendom	362	321
Kortfristede aktiver	25	18
Aktiver i alt	387	339
Egenkapital	286	235
Langfristede gældsforpligtelser	99	100
Kortfristede gældsforpligtelser	2	4
Passiver i alt	387	339



14. FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSER

Koncernens finansielle aktiver og forpligtelser, som måles til amortiseret kostpris, har kort restløbetid. Den regnskabsmæssige værdi svarer derfor i al væsentlighed til dagsværdien.

KREDITRISICI OG KREDITKVALITET

Koncernens politik for kreditrisici medfører, at kundernes betalingsevne vurderes inden indgåelse af lejekontrakter, i det omfang det er muligt. Koncernens kunder er generelt pålidelige og kreditværdige. Det er desuden Koncernens politik ikke at have væsentlig eksponering på få enkeltkunder. Udlejningsporteføljen er derfor fordelt ud på mange forskellige lejere, og der er således ikke tale om koncentration af kreditrisiko i væsentligt omfang. Ved indgåelse af lejekontrakter stiller Koncernen endvidere krav om depositum og forudbetalt leje.

Koncernens tilgodehavender hos lejere udgjorde 13 mio. kr. pr. 30. juni 2018 før nedskrivninger og 12 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab (2016/17: 12 mio. kr. før nedskrivninger og 11 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab). Der foretages løbende analyser af tilgodehavenderne med udgangspunkt i forfaldslistes og rykkerprocedurer. Konstaterede tab indregnes i resultatopgørelsen løbende. Der nedskrives som udgangspunkt med 50% på tilgodehavender med forfald ældre end 3 måneder og 100% på tilgodehavender med forfald ældre end 6 måneder. Værdi af forfaldne tilgodehavender, som ikke er nedskrevet, udgjorde 4 mio. kr. (2016/17: 5 mio. kr.).



MIO. KR.	2017/18	2016/17
Tilgodehavende hos lejerne mv.	13	16
Tilgodehavende ved køb og salg af ejendomme	101	14
Andre tilgodehavender	4	10
Likvide beholdninger	602	2
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	720	42
Langfristet prioritetsgæld	10.448	11.174
Langfristet bankgæld	0	0
Kortfristet prioritetsgæld	169	161
Gæld i alt	10.617	11.335
Finansielle derivater	479	416
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	11.096	11.751
Forudbetalt leje og deposita	242	247
Anden bankgæld	520	336
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2	29
Anden gæld	105	177
Gæld til administrationskunder	0	30
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	869	819

DAGSVÆRDIHIERARKIET

Dagsværdiansættelsen af finansielle aktiver og forpligtelser er klassificeret således i dagsværdihierarkiet:

MIO. KR.	2017/18			2016/17		
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Realkreditlån	-10.514	0	0	-11.226	0	0
Bankgæld	0	-520	0	0	0	0
Renteswaps	0	-479	0	0	-416	0
I alt	-10.514	-999	0	-11.226	-416	0

NIVEAU 1: Aktier måles ud fra officielle børskurser, og realkreditlån måles ud fra kursen på bagvedliggende børsnoterede obligationer, dog undtaget lån, der kan indfries til en forudtalt kurs.

NIVEAU 2: Bankgæld og derivater måles ved observerbare data, herunder rentekurver. De regnskabsmæssige værdier på likvide beholdninger og bankgæld svarer til dagsværdien.

NIVEAU 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

15. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 62.294.285 aktier á 10 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

ÆNDRING I AKTIEKAPITAL I PERIODEN 2013/2018 I MIO. KR.

Aktiekapital 01.07.2013	510
Kontant kapitaltilførsel 2015/16	8
Kontant kapitaltilførsel 2016/17	105
Aktiekapital 30.06.2018	623

Følgende aktionærer har anmeldt ejerskab mere end 5% af selskabets aktiekapital:

MERE END 5% AF SELSKABETS EJERSKAB

Novo Holdings A/S, Hellerup
Aase og Ejnar Danielsens Fond, Kgs. Lyngby
Tryghedsgruppen Smba, Virum

16. OPHØRTE AKTIVITETER

Den 8. august 2017 indgik DADES A/S aftale om salg af aktierne i datterselskabet DATEA A/S, som varetog Koncernens ejendomsadministrative aktiviteter. Beslutningen om igangsætning af salget blev truffet ultimo regnskabsåret 2016/17 og skyldes et ønske om yderligere fokusering på vækst og udvikling af DADES' ejendomsportefølje og samtidig give DATEA mulighed for videreudvikling under nyt ejerskab. Kunde- og leverandørforholdet mellem DADES og Newsec Datea A/S forbliver i væsentlighed uændret de næste 4 år. Salget er gennemført med virkning fra 8. august 2017 til en pris på 496 mio. kr., hvilket har givet en avance på 444 mio. kr. Driftsresultat for perioden 1. juli til 8. august 2017 kan specificeres således:

MIO. KR.	2017/18	2016/17
Nettoomsætning	30	336
Direkte henførbare omkostninger	0	-7
Personaleomkostninger	-27	-241
Administrationsomkostninger	-5	-55
Afskrivninger	-1	-8
Omkostninger i alt	-33	-311
Primært resultat	-3	25
Finansielle poster	0	0
Resultat før skat	-3	25
MIO. KR.	2017/18	2016/17
Goodwill	0	21
Andre immatrielle aktiver	0	3
Materielle aktiver	0	9
Tilgodehavender	0	65
Likvider	0	12
Aktiver bestemt for salg	0	110
Anden gæld	0	58
Selskabsskat	0	5
Udskudt skat	0	1
Forpligtelser bestemt for salg	0	64
Nettoaktiver bestemt for salg	0	46
MIO. KR.	2017/18	2016/17
Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter	-3	53
Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter	0	-30
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter	0	-21
	-3	-2

17. FORFALD AF FINANSIELLE FORPLIGTELSER

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2017/18	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	10.618	169	1.145	9.304
Bankgæld	520	520	0	0
	11.138	689	1.145	9.304
Finansielle derivater	479	16	33	430
I alt 30.06.	11.617	705	1.178	9.734

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 581 mio. kr. (urealiseret kurstab).

Koncernens finansielle forpligtelser (ydelse inkl. renter) forfalder således:

MIO. KR. 2017/18	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	11.498	247	1.437	9.814
Bankgæld	520	520	0	0
	12.018	767	1.437	9.814
Finansielle derivater	1.974	139	474	1.361
I alt 30.06.	13.992	906	1.911	11.175

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2016/17	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	11.335	161	1.150	10.024
Bankgæld	336	336	0	0
	11.671	497	1.150	10.024
Finansielle derivater	416	0	90	326
I alt 30.06.	12.087	497	1.240	10.350

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 454 mio. kr. (urealiseret kurstab/gevinst).

Koncernens finansielle forpligtelser (ydelse inkl. renter) forfalder således:

MIO. KR. 2016/17	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	12.420	268	1.692	10.460
Bankgæld	336	336	0	0
	12.756	604	1.692	10.460
Finansielle derivater	2.127	218	460	1.449
I alt 30.06.	14.883	822	2.152	11.909

Det er ikke praktisk muligt for Koncernen at udskille den del af værdireguleringen af Koncernens gæld (som værdiansættes til dagsværdi), som vedrører ændring i Koncernens egen kreditværdighed. Effekten skønnes ubetydelig, idet sikkerheden i ejendomsporteføljen i overvejende grad reducerer betydningen af Koncernens kreditværdighed.

18. UDSKUDT SKAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Udskudt skat 01.07.2017	1.423	1.158	1.395	1.128
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen	50	174	42	174
Udskudt skat indregnet via anden totalindkomst	0	2	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	43	90	41	90
Andre reguleringer	0	0	0	3
Udskudt skat 30.06.2018	1.516	1.423	1.478	1.395

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Investeringsejendomme	1.546	1.459	1.509	1.544
Finansielle gældsforpligtelser	-30	-36	-31	-35
Skattemæssige fremførbare underskud og tab	0	0	0	0
Udskudt skat 30.06.2018	1.516	1.423	1.478	1.509

I Koncernens fremførbare skattemæssige underskud og tab indgår bl.a. fremførte finansielle nettoudgifter efter rentefradragsbegrænsningsreglerne, som alle er tidsbegrænset.



19. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Ændring i tilgodehavender	-104	28	-222	87
Ændringer i kortfristet gæld	76	90	-51	8
	-28	118	-273	95

20. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

T. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
DELOITTE, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB				
Revisionshonorar	557	665	503	552
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	87	110	87	105
Skatte- og momsrådgivning	487	431	487	406
Andre ydelser	527	405	492	250
Honorar i alt (inkl. ej fradragsberettiget moms)	1.658	1.611	1.569	1.313



21. PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

PANTSÆTNINGER

Prioritetsgælden er sikret ved pant i hovedparten af Koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse. Gælden udgjorde pr. 30. juni 2018 for Koncernen 10.618 mio. kr. (2016/17: 11.335 mio. kr.) Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde for Koncernen 19.142 mio. kr. (2016/17: 18.878 mio. kr.).

Den langfristede bankgæld er sikret ved skadesløsbrev og ejerpantebrev for i alt 3.594 mio. kr. (2016/17: 2.103 mio. kr.) i hovedparten af Koncernen og moderselskabets ejendomme. Bankgælden udgjorde for Koncernen 0 mio. kr. (2016/17: 336 mio. kr.).

Sikringskonti i Koncernen og moderselskabet andrager pr. 30. juni 2018 0 mio. kr. (2016/17: 0 mio. kr.).

KONTRAKTTUELLE FORPLIGTELSE

Koncernen har indgået bindende aftaler vedrørende kommende boligudviklingsprojekter til opførelse af familievenlige boliger i niveauet 1.200-1.300 mio. kr.

EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

Moderselskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom, fra og med regnskabsåret 2014/15 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 disse selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse fremgår af moderselskabets årsregnskab.

Moderselskabet er endvidere fællesregistreret med

datterselskaber for moms og lønsumsafgift og hæfter derfor solidarisk for disse forpligtelser.

Der påhviler moderselskabets og Koncernens ejendomme en momsreguleringsforpligtelse. Denne forventes dog ikke at blive aktuel.

Moderselskabet har leasingkontrakter med samlet restforpligtelse på 1 mio. kr. (2016/17: 1 mio. kr.) og med udløb i 2017/18.

Moderselskabet hæfter for DAVISTA K/S' forpligtelser med op til 49% af den samlede stamkapital. Resthæftelsen udgjorde 22 mio. kr. pr. 30. juni 2018 (2016/17: 22 mio. kr.). Den samlede gæld i DAVISTA K/S udgjorde 97 mio. kr. pr. 30. juni 2018 mod 100 mio. kr. pr. 30. juni 2017. Moderselskabets andel heraf udgjorde 49% eller 48 mio. kr. (2016/17: 49 mio. kr.). DADES har afgivet ubegrænset selvskyldnerkauktion overfor DAVISTA A/S.

Moderselskabet og Koncernen er herudover løbende part i mindre tvister, herunder lejetvister, som ikke forventes at få væsentlig finansiel betydning for moderselskabet eller Koncernen.

22. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen aktionærer har bestemmende indflydelse på Koncernen eller moderselskabet.

SOM ØVRIGE NÆRTSTÅENDE PARTER ANSES:

Novo Holdings A/S

Aase og Ejnar Danielsens Fond

TryghedsGruppen Smba

Den fælleslede virksomhed DAVISTA K/S og komplementarselskabet DAVISTA A/S

Bestyrelsesmedlemmer i DADES, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Direktionsmedlemmer i DADES, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

MIO. KR.	2017/18	2016/17
TRANSAKTIONER MED NOVO HOLDINGS A/S		
Udbytte	56	18
TRANSAKTIONER MED AASE OG EJNAR DANIELSENS FOND		
Udbytte	48	21
TRANSAKTIONER MED TRYGHEDSGRUPPEN SMBA		
Udbytte	18	5
TRANSAKTIONER MED DATTERSELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	0	112
Udbytte	0	0
Finansiering	90	6
TRANSAKTIONER MED FÆLLESLEDEDE SELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	1	1
Tilgodehavender	0	0
TRANSAKTIONER MED BESTYRELSE OG DIREKTION I DADES		
Udbytte og bestyrelseshonorar	3	2

Gage og andet vederlag til bestyrelse og direktion fremgår af note 6.

23. RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

EPS er beregnet således:

$$\begin{array}{l} \mathbf{2017/18:} \\ \text{Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =} \end{array} \quad \frac{1.324 \times 1.000.000}{62.294.285}$$

$$\begin{array}{l} \mathbf{2016/17:} \\ \text{Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =} \end{array} \quad \frac{696 \times 1.000.000}{58.082.505}$$

Der er ikke udestående aktier, optioner eller warrants, hvorfor udvandet EPS beregnes som EPS.

24. FINANSIELLE RISICI OG INSTRUMENTER

KONCERNENS FINANSIELLE POLITIK

Den finansielle styring i Koncernen er rettet mod stabilisering og optimering af Koncernens drift og finansiering.

Den finansielle del af forretningen styres af den finansieringspolitik, som bestyrelsen fastsætter. Finansieringspolitikken angiver de overordnede regler for, hvordan DADES' finansielle aftaler skal håndteres, og hvordan risiciene i den finansielle del af selskabet begrænses. Rapportering til bestyrelsen sker kvartalsvis i forbindelse med afholdelse af de ordinære bestyrelsesmøder. Bestyrelsen overvejer løbende tilpasninger af finansieringspolitikken og de fastsatte målsætninger herfor.

Det er DADES' politik at søge maksimal realkreditbelåning, hvilket forventes at være i niveauet 60% for erhvervs- og centersegmentet og 80% for boligsegmentet, da dette anses at være den mest optimale ejendomsfinansiering. Ligeledes tilsigtes en bankfinansiering mellem 0-20%, afhængigt af likviditetssituationen.

DADES' finansieringsstrategi er baseret på at have en stor del af låneporteføljen i variabelt forrentede realkreditlån (CIBOR-lån og korte rentetilpasningslån), med lange finansieringstilsagn og maksimal afdragsfrihed, idet de korte renter normalt vil være lavere end de lange. En del af gælden suppleres med renteafdækning i form af renteswaps og renteloftsaftaler. Aktuelt arbejder Koncernen med en målsætning om, for så vidt angår renteesponeringen, at 1/3 af gælden til enhver tid skal være sikret via rentetilpasningslån eller ved køb af renteloftsaftaler/renteswaps med løbetid på 5 år eller derover, mens yderligere en 1/3 skal være sikret i 10 år eller derover ved renteloftsaftaler/renteswaps og 1/3 fastholdes som kort gæld uden yderligere renteafdækning.

DADES har en målsætning om et forhold mellem egenkapital og balance i niveauet 30% (egenkapitalandel), og denne målsætning hænger nært sammen med den

valgte finansieringsstrategi.

DADES søger at opnå størst mulig fleksibilitet i spredningen af låneoptagelsen på forfaldstidspunkter, ligesom sikring af et tilstrækkeligt likviditetsberedskab er vigtig. Dette søges blandt andet opnået gennem løbende dialog med de pengeinstitutter, som Koncernen samarbejder med, ligesom Koncernen søger længst mulig tilsagn på de kreditfaciliteter, Koncernen har behov for i den løbende drift. Pr. 30. juni 2018 har Koncernen en kreditfacilitet med indbyggede covenants.

Som et led i finansieringspolitikken og for at fastlåse operationelle mål for politikens gennemførelse har Koncernen en række interne målsætninger, som ledelsen løbende bruger som styringsværktøj i driften. Disse målsætninger omfatter:



KONCERNENS FINANSIERING

Koncernens finansiering består af realkreditlån, banklån og driftskreditter. Realkreditlån optages som annuitetslån eller stående lån med afdragsperioder på 10-30 år og med rentebindingsperioder på 1-30 år. Banklån optages som stående lån eller serielån med afdragsperioder på 1-10 år og med rentebindingsperioder på 3 måneder-10 år. Driftskreditter forrentes på basis af CIBOR eller lignende variabel sats.

Rentetilpasningslån med rentebinding på 1-5 år og lån med variabel rente pr. 30. juni 2018 udgjorde 99% af den samlede finansiering (2016/17: 99%).

Realkreditlån kan som udgangspunkt kun opsiges af långiver i tilfælde af låntagers misligholdelse af lånet. Koncernens banklån og driftskreditter kan af långiver opsiges med et vist varsel.

Refinansiering af Koncernens lån (realkreditlån) opdelt efter aftalemæssigt rentevurderings- eller indfrielsestidspunkt forløber planmæssigt.

REFINANSIERING

RENTETILPASNING I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR	RENTESIKRING
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2018	11.138	8.805	2.249	84	6.450
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2017	11.217	8.701	2.427	89	6.450

FORFALDSPROFIL I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2018	11.097	16	33	11.048
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2017	11.751	0	90	11.661



KURSRISIKO

Kursrisikoen består i en påvirkning af kursværdien på Koncernens låneportefølje og renteaftaler ved renteændringer.

Kursrisiko (påvirkning af resultat/egenkapital før skat):

MIO. KR.	30.06.2018		30.06.2017	
	EFFEKT AF RENTEÆNDRING		EFFEKT AF RENTEÆNDRING	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Kursværdi af renteaftaler	-703	703	-643	643
Kursværdi af gæld	-103	103	-120	120
Kursrisiko i alt	-806	806	-763	763

Falder renten således med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, vil ændringen i kursværdien af Koncernens gæld og renteaftaler påvirke resultat og egenkapital før skat negativt med 806 mio. kr. pr. 30. juni 2018. Stiger renten med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, påvirkes resultat og egenkapital positivt før skat med 806 mio. kr. pr. 30. juni 2018.

RENTERISIKO

Renterisikoen består i de ændringer i Koncernens cash flow, som skyldes ændringer i refinansieringsrenten på Koncernens fastforrentede gæld og ændringer i renten på Koncernens variabelt forrentede gæld og finansielle instrumenter.

MIO. KR.	30.06.2018		30.06.2017	
	EFFEKT AF RENTEÆNDRING		EFFEKT AF RENTEÆNDRING	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Bankgæld	0	0	0	0
Realkreditlån	-45	69	-39	52
Finansielle derivater	22	-22	26	-26
Renterisiko i alt	-23	47	-13	26



Den årlige renteudgift udgjorde 83 mio. kr. med de på balancedagen gældende rentesatser (2016/17, 159 mio. kr.). Stiger renten med 1%-point i forhold til gældende rentesats, vil Koncernen realisere en større renteomkostning på 47 mio. kr. pr. år (2016/17, 26 mio. kr.). Omvendt vil et rentefald på 1%-point fra niveauet betyde, at Koncernen vil opnå en mindre renteudgift på 23 mio. kr. (2016/17, 13 mio. kr.).

LIKVIDITETSRISIKO

Koncernen har gode relationer til sine samarbejdspartnere på bank- og realkreditområdet, men det kan ikke udelukkes, at disse ændrer på betingelserne knyttet til selskabets forskellige lån i en grad, at det påvirker DADES' økonomiske stilling, og kan tvinge selskabet til at foretage ejendomssalg og andre dispositioner på for Koncernen ugunstige tidspunkter. Forfaldsstrukturen på Koncernens finansielle gæld er således, at mindre end 10% har forfald inden for de kommende 5 år. Ydermere udgjorde banklån og driftskreditter under 5% af den samlede rentebærende gæld.

Koncernens likviditetsrisiko består primært i ikke at kunne klare de løbende betalinger til honorering af realkreditlån, banklån og leverandører samt i ikke at have tilstrækkeligt med likvide midler til at foretage den nødvendige udvikling af Koncernens ejendomme.

DADES' drift genererer et betydeligt cash flow og har en stabil og solid ejerkreds, hvilket medvirker til, at DADES er rustet til at klare sig likviditetsmæssigt gennem en eventuel lavkonjunktur.

VALUTARISIKO

Koncernen er ikke eksponeret for valutarisiko.

25. NY REGNSKABSREGULERING

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Nedenfor fremgår ledelsens vurdering af effekten af standarder relevante for DADES:

IFRS 9 – MÅLING AF GÆLD TIL DAGSVÆRDI

Målingen af gæld til dagsværdi i henhold til IFRS 9 medfører, at den del af ændringen i dagsværdien, der kan henføres til Koncernens egen kreditværdighed, skal indregnes i anden totalindkomst. Det vurderes ikke praktisk muligt for Koncernen at udskille den del af værdireguleringen af Koncernens gæld, som vedrører ændring i Koncernens egen kreditværdighed. Effekten skønnes

herudover ubetydelig, idet sikkerheden i ejendomsporteføljen i overvejende grad reducerer betydningen af Koncernens kreditværdighed. Effekten af debitorhensættelser anses for uvæsentlige.

Standarden forventes således ikke at få væsentlig betydning for Koncernen.

IFRS 16 – LEASINGKONTRAKTER

IFRS 16 erstatter IAS 17 og omhandler regnskabsmæssig behandling af leasingkontrakter. Det er ledelsens vurdering, at anvendelsen af den nye standard ikke vil få væsentlig betydning eller indvirkning på årsrapporten for de kommende år, da Koncernen alene i uvæsentligt omfang er leasingtager.

26. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

BEGIVENHEDER EFTER 30. JUNI 2018

Koncernen har den 21. august 2018 indgået bindende aftale med Coop Danmark A/S og Fakta A/S og erhvervelse af aktierne i Aarhus Syd Ejendomme A/S. Købet af aktierne vil give DADES-koncernen en tilgang af 120.000 m² erhverv og retail, herudover er der mulighed for aktivering af yderligere byggeretter til opførelse af bolig og, eller erhverv. Erhvervelsen af aktierne vil have en positiv årseffekt på cash flowet i niveauet 110 mio. kr., og investeringsejendommene er primært udlejet til Arla A/S samt en række retailkæder med Bauhaus som største enkelt lejer.

Direktionen i DADES, som i 2017/18 bestod af administrerende direktør Boris Nørgaard Kjeldsen, er pr. 1. august 2018 blevet udvidet med endnu et direktionsmedlem idet Søren Kristiansen er tiltrådt som koncern-direktør. Udvidelsen er sket for at styrke selskabets strategiske og finansielle kompetencer. Styrkelsen af direktionen skal ses i lyset af den øgede købs- og salgsaktivitet, der har været i selskabet siden Novo Holdings og TryghedsGruppen indtrådte i DADES' ejerkreds i 2015 med yderligere kapital til udvikling af selskabet.



27. LEDELSESHVERV

BESTYRELSE

BESTYRELSESFORMAND

STEEN PARSHOLT

FORMAND FOR BESTYRELSEN:

DADES A/S

SECURE CAPITAL A/S

Secure Fondsmæglerselskab A/S

Alternative Equity Partners A/S

Equinox Global Ltd, London, England

Reviva Ltd., Luxembourg, Luxembourg

Ejendomsaktieselskabet af 1. maj 2015

NGF General Partner ApS

NÆSTFORMAND FOR BESTYRELSEN:

Brdr. Hartmann A/S, Gentofte

NGF Nature Energy Biogas A/S

MEDLEM AF BESTYRELSEN:

Fintech Solution Lab ApS

November First A/S

ADVOKAT, MANAGING PARTNER

KARSTEN HOLST BORK KRISTOFFERSEN

FORMAND FOR BESTYRELSEN:

Aase og Ejnar Danielsens Fond

Aase og Ejner Danielsens Holding ApS

NÆSTFORMAND FOR BESTYRELSEN:

DADES A/S

ADM. DIREKTØR

PETER MORTEN ANDREASSEN

FORMAND FOR BESTYRELSEN:

K/S Retail Stores I, UK

MEDLEM AF BESTYRELSEN:

DADES A/S

Dansk Financia. Aktieselskab for administration og kapitalanlæg

Ejendomsselskabet Norden Management A/S

Ejendomsselskabet Norden A/S

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Sofiefonden

Ejendomsselskabet Norden Atpfa Komplementar A/S

Skyline Komplementar ApS

Ejendomsselskabet Norden III Invest P/S

Ejendomsselskabet Norden II Invest P/S

Helios Ejendomsselskab A/S

Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold kvarter

K/S Astoria, København

Ejendomsselskabet Norden Atpfa Management A/S

Atpfa K/S

Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S

Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S

Ejendomsselskabet Damsager P/S

Jensen & Møller Holding A/S

Ejendomsselskabet Norden VIII Komplementar A/S

Komplementarselskabet Høje-Taastrup C ApS

Høje-Taastrup C P/S

DIREKTØR**PETER VILHELM CARØE****FORMAND FOR INVESTERINGSKOMITÉ:**

Copenhagen Infrastructure, Fund I

MEDLEM AF BESTYRELSEN:

Aase og Ejnar Danielsens Fond

Aase og Ejnar Danielsens Holding ApS

DADES A/S

IWC Holding A/S og relaterede selskaber

Dansk Vækstkapital og relateret selskab

SPI Fonden

SPF IV

SENIOR DIRECTOR**JOHAN OLUF BRØNNUM-SCHOU****MEDLEM AF BESTYRELSEN:**

DADES A/S

OLUF BRØNNUMS FOND

OLUF BRØNNUM CO. & HOLDINGS ApS

DIREKTION**ADM. DIREKTØR BORIS NØRGAARD KJELDEN****FORMAND FOR BESTYRELSEN:**

Kemp & Lauritzen A/S

MEDLEM AF BESTYRELSEN:

Alm. Brand af 1792 fmba

Alm. Brand A/S

Alm. Brand Bank A/S

Arkitektgruppen A/S

Benny Johansen & Sønner A/S

Ejendomsforeningen Danmark

Rådhuspladsen A/S

Davista K/S

Davista komplementar A/S

KONCERN DIREKTØR**SØREN KRISTIANSEN****NÆSTFORMAND FOR BESTYRELSEN:**

Falck Health Care Holding A/S

SATS Group AS

KONCERNENS EJENDOMME (DEL AF LEDELELSESBERETNING)

CENTERSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Ballerup Centret	Ballerup	31.901
Farum Bytorv	Farum	15.429
WAVES	Greve	70.457
Waterfront Shopping	Hellerup	38.058
Nørreport Centret	Holstebro	18.703
Hørsholm Midtpunkt	Hørsholm	23.162
Ølbycenter	Køge	5.616
RO'S Torv	Roskilde	83.666
Egedal Centret	Stenløse	7.131
Spinderiet	Valby	32.896
Sct. Mathias Centret	Viborg	15.328
Viby Centret	Viby J	19.612
Centersegmentet i alt		361.957

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Baltorpbakken 1	Ballerup	4.234
Borupvang 5C	Ballerup	4.670
Industriparken 22A & B	Ballerup	7.076
Industriparken 32	Ballerup	8.783
Metalbuen 12 - 20	Ballerup	11.987
Bregnerødvej 129 - 137	Birkerød	8.633
Kornmarksvej 21 - 23 / Skelmarksvej 4	Brøndby	6.717
Park Allé 295	Brøndby	10.998
Vallensbækvej 45	Brøndby	3.603
Kratbjerg 236	Fredensborg	7.307
Lindevangs Alle 6	Frederiksberg	1.726
Rialto-bygningen	Frederiksberg	10.271
Fabriksparken 19 - 21	Glostrup	18.445
Stationsparken 21, 24, 25 og 26	Glostrup	12.239
Helleruphus	Hellerup	20.029
Strandvejen 60	Hellerup	5.650
Strandvejen 62 - 68	Hellerup	5.278
Tuborg Boulevard 1 / Hans Bekkevolds Alle	Hellerup	9.858
Tuborg Boulevard 5	Hellerup	4.799
Tuborg Parkvej 8 - 10 m.fl.	Hellerup	6.492
Stamholmen 193	Hvidovre	15.641
Hovedgaden 45	Hørsholm	1.713
Fuglebækvej 1 - 3	Kastrup	13.415
Oliefabriksvej 57 - 61	Kastrup	5.123
Gl. Lundtoftevej 1 - 9	Kgs. Lyngby	24.187
Jernbaneplassen 1	Kgs. Lyngby	1.904
Lyngby Hovedgade 4 - 10	Kgs. Lyngby	10.304
Lyngby Hovedgade 53B - D / Nørgårdsvej 2	Kgs. Lyngby	1.875
Lyngby Hovedgade 8A	Kgs. Lyngby	480
Pritzels Fabrik	Kgs. Lyngby	922
Svorin Karreen, Lyngby Hovedgade 80 - 82	Kgs. Lyngby	7.133
Esplanaden 30 - 42 / Bredgade 78	København K	9.411
Havnegade 39	København K	4.495

ERHVERVSSEGMENT FORTSAT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Hotel Esplanaden, Bredgade 78	København K	4.342
Vestergade 10 / Studiestræde 19	København K	8.908
Vestergade 12 / Larsbjørnsstræde 10	København K	4.606
Vestergade 18 - 20, Studiestræde 37 - 41	København K	9.719
Ndr. Fasanvej 218 - 228	København N	6.226
Nattergalevej 6	København NV	3.940
Leifsgade	København S	4.978
Strandlodsvej 44	København S	5.070
Winghouse	København S	11.982
Frederikskaj 4	København SV	9.730
Dipylon Hus	København V	4.659
Gl. Kongevej 3 - 5	København V	8.939
Glaskuben	København V	29.449
Kalvebod Brygge 35 - 37	København V	5.582
Krystallen	København V	13.230
Laurahus	København V	2.500
Vester Voldgade 2 - 4 m.fl.	København V	2.264
Kobbertårnet	København Ø	14.868
Lyngbyvej 14 - 28	København Ø	15.559
Rosenvængets Alle 23 - 25	København Ø	2.989
Ryesgade, Blegdamsvej	København Ø	13.962
Vordingborggade 18 - 22	København Ø	9.310
Ringstedgade 24 - 26	Næstved	8.580
Fisketorvet 2	Odense C	10.989
Skomagergade 21 - 29	Roskilde	3.208
Rødovrevej	Rødovre	1.215
Gladsaxevej 342 - 354	Søborg	3.527
Gladsaxevej 355 - 365	Søborg	12.666
Gladsaxevej 372 - 382	Søborg	15.194
Rosenkæret 22A - C	Søborg	4.360
Spotorno Allé 1 - 12	Taastrup	12.416
Telegade 1 / Carl Gustavs Gade 3	Taastrup	5.544
Carl Jacobsens Vej 16 - 20	Valby	18.918
Skanderborgvej 277	Viby J	14.124
Christiansgade - Bødker Balles Gård	Aarhus C	3.224
Rådhuspladsen 1 - 5	Aarhus C	8.247
Erhvervssegmentet i alt		580.420

BOLIGSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Boligejendomme	Storkøbenhavn	19.584
Restejerlejligheder	København	11.828
Igangværende boligudviklingsprojekter og boligkonvertering	Storkøbenhavn og øvrige Sjælland	
Boligsegmentet i alt		31.411
Investerings ejendomme i alt		973.788

