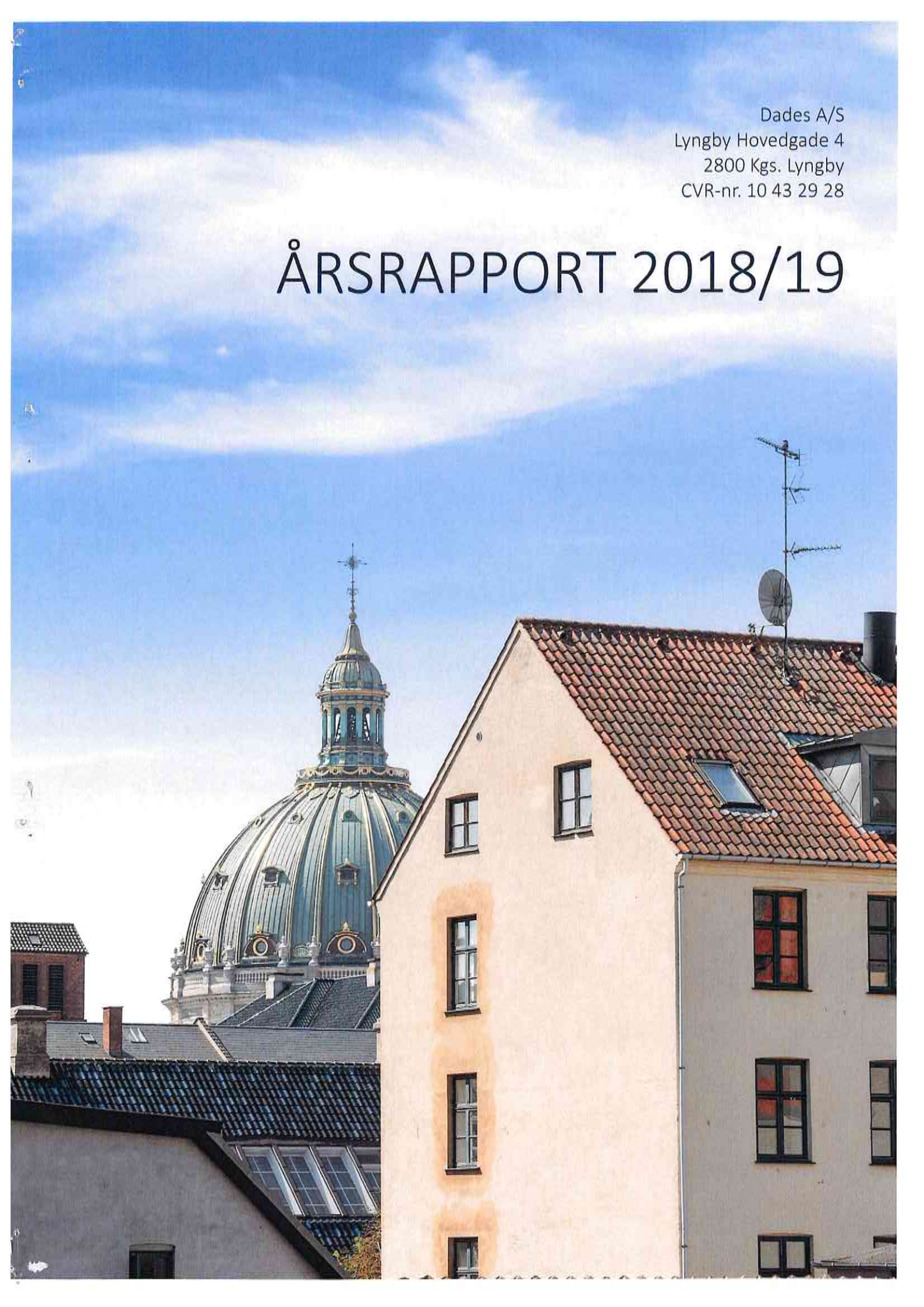


Dades A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 10 43 29 28

ÅRSRAPPORT 2018/19



INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	7
5 års hoved- og nøgletal for Koncernen	7
Hovedaktivitet.....	12
Ejendomsmarkedet.....	13
Regnskabsberetning.....	14
Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar	30
Mangfoldighed i ledelsen.....	31
Risikofaktorer	32
Ledelsespåtegning	35
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	36
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2018/19 – Koncern	40
Balance pr. 30.06.2019 – Koncern.....	41
Egenkapitalopgørelse for 2018/19 – Koncern.....	43
Pengestrømsopgørelse for 2018/19 – Koncern	44
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2018/19 – Moderselskab	46
Balance pr. 30.06.2019 – Moderselskab	48
Egenkapitalopgørelse for 2018/19 – Moderselskab	50
Pengestrømsopgørelse for 2018/19 – Moderselskab	51
Noter	53
Koncernens ejendomme (del af ledelsesberetning)	102



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
Chief Investment Officer

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

DIREKTION

Adm. direktør
Koncerndirektør

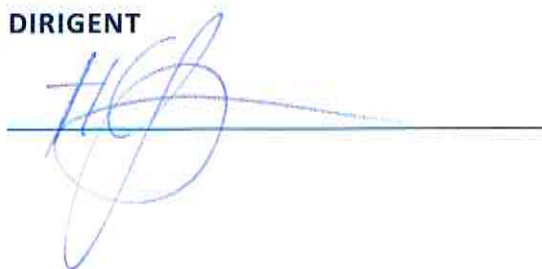
Boris Nørgaard Kjeldsen
Søren Kristiansen

REVISION

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. oktober 2019

DIRIGENT





LYNGBY HØVEDGADE, KGS LYNGBY

2018/19 – ET ÅR MED FORTSAT FREMGANG

Året 2018/19 blev karakteriseret af en positiv udvikling inden for alle Dades' tre segmenter. Samlet opnåede Koncernen en nettoomsætning på 1,2 mia. kr. og et driftsresultat (EBVAT) på 673 mio. kr., hvilket er det bedste i Dades' 82-årige historie. På grund af kursregulering af Koncernens renteafdækning, som følge af betydelige rentefald over året, samt værdiregulering af ejendomme indenfor især centersegmentet, ender årets resultat imidlertid på -191 mio. kr. Mens Koncernens driftsresultat således er som forventet og meget tilfredsstillende, er årets resultat lavere end forventet og isoleret set ikke tilfredsstillende.

Den strategiske rejse, som Dades startede med Novo Holdings' og TryghedsGruppens' indtræden i ejerkredsen i 2015, er fortsat med fokus på såvel vækst som lønsomhed. Især har overtagelsen af ejendomme på mere end 120.000 m² fra Coop, beliggende i Viby J, bidraget positivt hertil. Her har blandt andet Arla Foods hovedkontor og en række større detailkæder har placeret box-butikker i området, der fremstår attraktivt og trafikalt velbeliggende. For at øge det strategiske fokus er der i løbet af året frasolgt enkelte lager- og logistikejendomme, og Dades' portefølje inklusive ejendomme under opførelse udgør dermed ved udgangen af regnskabsåret 24 mia. kr. fordelt på i alt godt 1,1 mio. m².

Dades ønsker også i de kommende år at fortsætte den positive udvikling, som har givet sig udslag i en stigende portefølje, højere lønsomhed og et større strategisk fokus. Og med en samlet investeringskapacitet på 3-4 mia. kr. står Dades solidt positioneret som potentiel køber til attraktive og velbeliggende udlejningsejendomme inden for Koncernens strategiske fokusområder, bolig og kontorejendomme i de største danske byer.

Efter en lang periode med økonomisk vækst og stigende ejendomspriser synes ejendomsmarkedet for nuværende at bevæge sig mod et sencyklisk scenarie med en mere moderat til faldende prisudvikling. Det er et scenarie, som tidligere har givet investeringsmuligheder for kapitalstærke investorer som Dades. Derfor forventer vi også i et sådant scenarie at kunne fortsætte Dades' lønsomme vækststrategi.

Efter at Dades i 2017 solgte Datea til svenske Newsec, er det gode samarbejde fortsat mellem selskaberne og deres medarbejdere. Newsec står således for administrationen af alle Dades' ejendomme, ligesom Dades køber en lang række yderligere ejendomsrelaterede ydelser hos Newsec.

På baggrund af årets resultat og den økonomiske udvikling i selskabet i øvrigt, har bestyrelsen valgt at indstille til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på 137 mio. kr. svarende til 2,2 kr. pr. aktie.

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.	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Udlejningsindtægter	1.158	1.015	940	873	900
Nettoomsætning i alt	1.158	1.015	940	873	900
Andre driftsindtægter	8	8	35	9	37
Ejendomsomkostninger	-245	-254	-274	-249	-244
Personaleomkostninger	-23	-20	-15	-25	-12
Administrationsomkostninger mv.	-14	-14	-27	-15	-28
Resultat før finansielle poster (EBIT)	884	735	659	593	653
Resultat i fællesledede selskaber	2	25	20	3	8
Finansielle poster	-213	-221	-237	-275	-271
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	673	539	442	321	390
Værdiregulering af ejendomme	-126	299	240	156	-402
Avance ved salg af ejendomme	17	333	8	2	6
Værdiregulering af finansiell gæld	-797	-36	295	-529	81
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-234	1.135	985	-50	75
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	43	-255	-309	6	-30
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-191	880	676	-44	45
OPHØRTE AKTIVITETER					
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	444	20	22	26
Årets resultat	-191	1.324	696	-22	71

Beregningen af resultatet før finansielle poster (EBIT) er ændret, således at resultatet af fællesledende selskaber er flyttet til finansielle poster i nøgletalsopgørelsen. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

FORTSAT

BALANCE I MIO. KR.	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
AKTIVER					
Investeringsjendomme	22.396	19.505	19.734	17.423	16.915
Investeringsjendomme under opførelse	1.157	1.132	617	0	0
Andre aktiver	258	318	275	257	178
Likvide beholdninger	318	602	14	4	222
Aktiver i alt	24.129	21.557	20.640	17.684	17.315
PASSIVER					
Egenkapital	6.647	7.838	6.639	5.080	5.078
Gældsforpligtelser	17.482	13.719	14.001	12.604	12.237
Passiver i alt	24.129	21.557	20.640	17.684	17.315
ANTAL M²					
Centersegment	400.772	361.957	355.639	355.537	355.537
Erhvervssegment	632.391	580.420	602.954	546.888	543.262
Boligsegment excl. udviklingsprojekter	67.197	31.411	33.412	34.097	31.481
M ² i alt	1.100.360	973.788	992.004	936.522	930.280
ANTAL EJENDOMME					
Centersegment	12	12	12	12	12
Erhvervssegment	82	70	66	60	59
Boligsegment (lejemål) excl. udviklingsprojekter	665	376	398	300	264
BOGFØRT VÆRDI PR. M² I KR.					
Centersegment	21.274	22.215	22.453	21.808	21.373
Erhvervssegment	18.933	18.243	18.115	16.175	16.011
Boligsegment excl. udviklingsprojekter	28.225	27.869	25.452	22.964	19.980



5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

FORTSAT

REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Overskudsgrad	76,3%	72,4%	70,1%	67,9%	72,6%
Primært resultat/gns. egenkapital	12,2%	10,2%	11,2%	11,7%	12,9%
Egenkapitalforrentning før værdireg. og skat	9,3%	7,4%	7,5%	6,3%	7,7%
Egenkapitalforrentning før skat	-3,2%	15,7%	16,8%	-1,0%	1,5%
Egenkapitalforrentning (ROE)	-2,6%	12,2%	11,5%	-0,9%	0,9%
Soliditetsgrad/egenkapitalandel	27,4%	36,4%	32,2%	28,7%	29,3%
Finansiell gearing	208,9%	133,1%	176,2%	202,1%	206,3%
Afkast på ejendomsporteføljen	4,4%	3,9%	3,6%	3,6%	3,9%
Lånerente	1,8%	2,0%	2,2%	2,6%	2,5%
Afkastmarginal	2,6%	1,9%	1,4%	1,0%	1,3%
Nettoinvesteringer matr. anlægsakt. (mio. kr.)	2.916	295	2.694	370	176
Gns. antal medarbejdere (FTM)	10	9	7	5	4

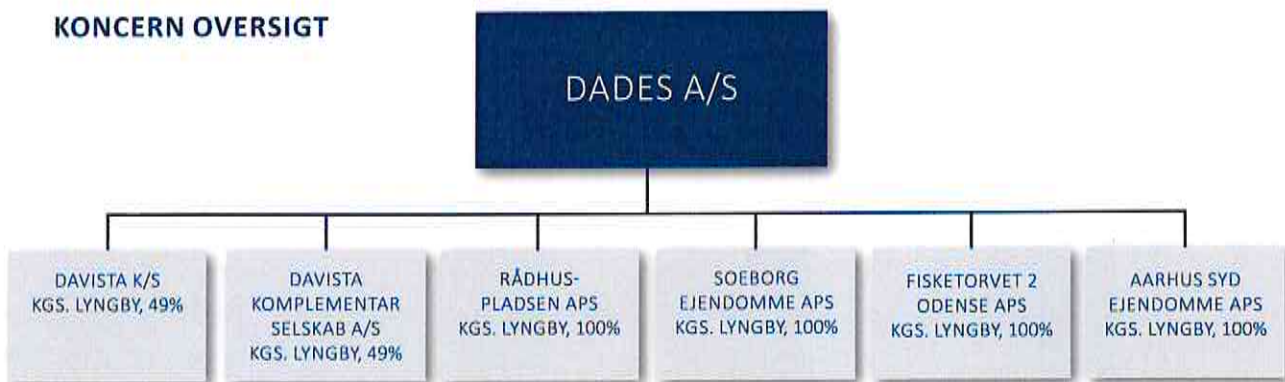
AKTIERELATEREDE NØGLETAL	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	106,7	125,8	106,6	98,0	99,6
EBIT pr. aktie (EBITPS)	14,2	11,8	11,3	11,4	12,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	10,8	8,7	7,6	6,2	7,7
Resultat pr. aktie (EPS)	-3,1	21,2	12,1	-0,4	1,4
Cash flow pr. aktie (CFPS)	9,4	7,0	9,0	5,8	9,1
Frit cash flow pr. aktie (FCFPS)	7,7	5,3	6,4	3,8	6,6
Udbytte pr. aktie (DPS)	16,1	2,0	1,1	0,9	1,0
Antal aktier stk.	62.294.285	62.294.285	62.294.285	51.836.465	50.964.980
Gns. antal aktier	62.294.285	62.294.285	58.082.505	51.812.589	50.964.980

Beregningsmetoden af resultatet før finansielle poster (EBIT) er ændret, således at resultatet af fællesledende selskaber er flyttet til finansielle poster i nøgletalsopgørelsen. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.





KONCERN OVERSIGT



HOVEDAKTIVITET

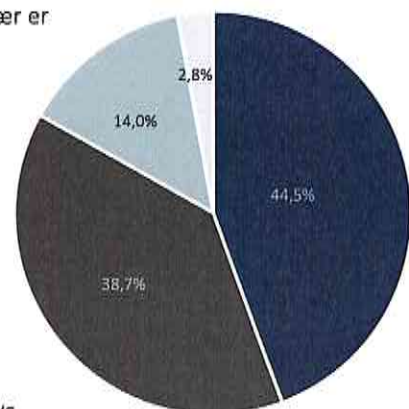
Dades er et af Danmarks største ejendomsselskaber med fokus på drift, køb og udvikling af attraktive erhvervs- og boligejendomme samt butikcentre i Stor-københavn og øvrige større byer i Danmark. Selskabets mange års erfaring inden for ejendomsinvestering har resulteret i en af landets største og mest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

Selskabets aktivitet er igen forøget i forhold til tidligere år, som følge af ejendomsopkøb og igangsætning af flere boligudviklingsprojekter primært i og omkring hovedstaden.

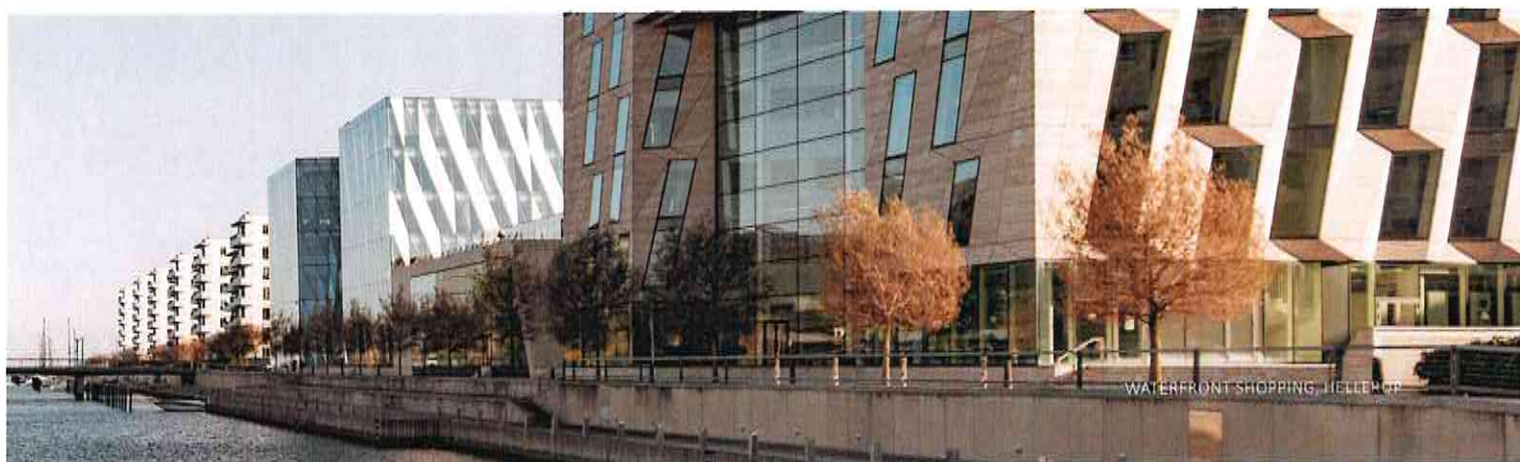
EJERFORHOLD

Selskabets aktiekapital har været uændret i 2018/19. Novo Holdings A/S og TryghedsGruppen smba tilsagn om yderligere kapitaltilførsel på 750 mio. kr. er fortsat gældende.

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



EJENDOMSMARKEDET

Den stabile udvikling i dansk økonomi kombineret med historiske lave renter giver gode vilkår på det danske ejendomsmarked. Udlejningsmarkedet er samlet set fortsat stærkt i hovedstaden og i en række regionale byer såsom Aarhus og Odense. Urbaniseringen i de største byer har været stor i en årrække, og det vurderes at forblive således også i nærmeste fremtid, ikke mindst i Storkøbenhavn, hvor befolkningsvæksten er en nøglevariabel for hele ejendomsmarkedet sammen med beskæftigelsesvæksten.

Kontorlejeniveauer fortsætter med at udvikle sig positivt i moderne og flerbrugervenlige ejendomme primært i de største byer. De ældre kontorlokaler kræver ofte omkostningstunge renoveringer for at kunne imødekomme den øgede konkurrence fra nybyggede kontormiljøer. Herudover stiller lejerne flere krav til infrastruktur og tilbud om f.eks. café og fitnessaktiviteter end for blot få år tilbage for at fastholde medarbejderne.

Den voksende e-handel påvirker lejemålene i butikcentre i hele landet, hvorfor man også her skal forvente at se yderligere tilbud i form af oplevelser i kombination med decideret shopping. Derfor forventer vi, at flere biografuniverser og bespisningsmuligheder samt fitnesskæder vil etablere sig primært i de regionale butikcentre.

Antallet af boligejendomme til udlejning forventes fortsat at stige i såvel leje som antal. Markedet for centralt beliggende boligejemål i de største byer er dog på et prisniveau, hvor enlige eller par med middelindkomster vil have svært ved at betale huslejen. I ringområderne omkring København og de største danske byer er kvadratmeterprisen i et spænd, hvor flere kan imødekomme lejeniveauerne. Det er primært i disse områder, at Dades har investeret i boligudviklingsprojekter de seneste år.



Interessen for investeringsejendomme hos både udenlandske og danske investorer har i det forgangne år primært været rettet mod bolig- og kontorejendomme. Prisudviklingen og efterspørgslen på denne type aktiver har længe været stigende og afkastkravet faldende. Grundet det fortsat lave renteniveau samt det attraktive danske realkreditmarked forventes der yderligere tilgang af 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.

Disse generelle tendenser påvirker også Dades, hvor attraktive ejendomsinvesteringer indenfor selskabets investeringsstrategi udsættes for større konkurrence til højere priser.

REGNSKABSBERETNING

Hovedpunkter

Koncernens resultat før kurs- og værdireguleringer (EB-VAT) udgjorde 673 mio. kr. Dette er på niveau med de udmeldte forventninger i regnskabet for 2018/19. Koncernens resultat efter skat udgjorde -191 mio. kr. mod 1.324 mio. kr. året før. Afvigelsen kan udover et forbedret driftsresultat primært henføres til salget af Gl. Kongevej 60, Frederiksberg og DATEA A/S i 2017/18, og til Koncernens urealiserede værdireguleringer primært på gæld men også ejendomme.

Markedsværdien af Koncernens ejendomme og igangværende boligprojekter udgjorde 23.553 mio. kr. pr. 30. juni 2019 mod 20.637 mio. kr. året før.

Nettoomsætningen er steget med 143 mio. kr. i forhold til året før, hvilket primært kan henføres til investeringerne foretaget i august 2018 i Viby J og helårseffekten af de idriftssatte boligudviklingsprojekter.

Det samlede økonomiske tomgangstab udgjorde 71 mio. kr. eller 5,5% i gennemsnit for året.

Omkostningerne er reduceret med 6 mio. kr. eller 2,1% i forhold til året før trods øget aktivitet og kan blandt andet henføres til reduktion i behovet for lejemaalindretninger mv.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 884 mio. kr., hvilket er en forbedring på 149 mio. kr. i forhold til året før.

Finansielle nettoomkostninger faldt med 8 mio. kr. til 213 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. Den samlede værdiregulering udgør -126 mio. kr.

Koncernens renteafdækning og øvrige kursreguleringer på realkreditgælden er grundet årets rentefald negativ med 797 mio. kr. for regnskabsåret mod 36 mio. kr. året før. Den akkumulerede negative kursregulering på selskabets diavater udgør 1.237 mio. kr. på balancedagen.



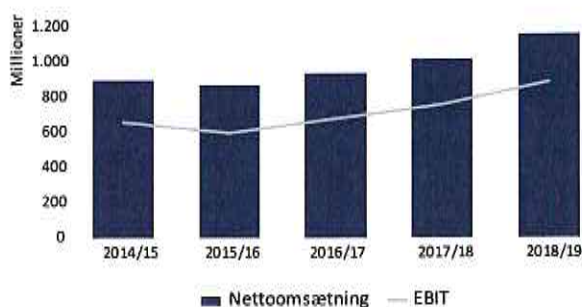
Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT)

Koncernens resultat før finansielle poster udgjorde 884 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til året før på 149 mio. kr. og dermed en forbedring på 20%, det kan primært henføres til selskabets ejendomsinvesteringer i Viby J samt ibrugtagning af boligudviklingsprojekter. Herudover har reduktion af Koncernens omkostninger også positivt påvirket resultatet før finansielle poster.

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

Den økonomiske tomgang i Dades' ejendomsportefølje viser et svagt fald i året på 0,1%-point til 5,5%. De lejerabatter, som er givet ved enten genforhandlinger eller ved indgåelse af nye lejeaftaler, er ligeledes faldende og i regnskabsåret reduceret med 6 mio. kr. i forhold til året før. Det forventes, at den økonomiske tomgang vil være på niveau med regnskabsåret 2018/19 i det kommende år.

Koncernens tomgangsprocent og lejerabat i forhold til lejeindtægter for de seneste 5 år har 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 3% i forhold til året før.

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT)

Moderselskabets resultat før finansielle poster udgjorde 772 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til året før på 47 mio. kr. svarende til en forbedring på 6%.





Kapitalandele og datterselskaber og fællesledede selskaber

- Datterselskabet Rådhuspladsen ApS har til formål at udleje og drive kontorejendommen på Rådhuspladsen 2-10 i Aarhus, hvor ankerlejer er advokatfirmaet Kromann Reumert og også her.
- Datterselskabet Soeborg Ejendomme ApS ejer grunden på Gladsaxevej 384-386, Gladsaxe, hvor der er igangsat et udviklingsprojekt til opførelse af 200 familieboliger. Der er i 2018/19 istandsat en mindre erhvervsjendom på grunden, som er udlejet til erhverv.
- Datterselskabet Fisketorvet 2 Odense ApS har til formål at udleje og drive ejendommen beliggende på Fisketorvet 2-6, Stålstøbevej 7 samt Dansestrædet 6-8 i Odense, hvor de primære arealer er udlejet til lægepraksisser, fitness og boliger.
- Datterselskabet Aarhus Syd Ejendomme ApS er i maj 2019 omdannet fra et aktieselskab til anpartsselskab og er erhvervet fra Coop Danmark A/S og Fakta A/S i indeværende regnskabsår. Selskabet har til formål at udleje og drifte erhvervs- og butikskomplekset Sønderhøj i Viby J.
- Selskabets kapitalandele i Davista Komplementarselskab A/S har til formål at udleje og drifte ejendommen Gl. Mønt 2 / Store Regnegade 2, København. Ejendommen er udlejet til kontor og butik med enkelte ledige lejemaal pr. 30.06.2019.

Tilgange og ejendomsinvesteringer

Koncernen har den 21. august 2018 overtaget aktierne i Aarhus Syd Ejendomme A/S. Erhvervelsen af aktierne har tilført Koncernen en omsætningsforøgelse på 109 mio. kr. og en fremgang i EBIT på 99 mio. kr. Balancen er ligeledes øget med godt 2,3 mia. kr. Tilgangen er behandlet som aktiv køb i årsrapporten. Udviklingsprojekterne i henholdsvis Køge Kyst (del 1), Vallensbæk og Hillerød er i 2018/19 taget i drift og fuldt udlejet.

I det centrale Odense er der tilkøbt 110 lejligheder til udlejning, hvilket årligt forøger omsætningen med 15 mio. kr. Tilgangen er behandlet som aktiv køb i årsrapporten.

Koncernen har i regnskabsåret 2018/19 indgået betinget anpartsoverdragelsesaftale om køb af Slotsgade 67, Hillerød II ApS. Anpartsselskabets nuværende formål er at opføre 97 familievenlige udlejningsboliger i det centrale Hillerød. Overdragelsen af anparterne forventes gennemført, når byggeriet er klar til udlejning i december 2020, hvilket forventes at give en øget omsætning i niveauet 13 mio. kr.

Ligeledes har selskabet i maj 2019 indgået betinget aftale om overdragelse af samtlige anparter i FB Byg Hvidovre ApS, hvor der opføres 60 udlejningsboliger i Hvidovre. Overdragelsen forventes gennemført i september 2020 og vil bidrage med en øget årlig udlejningsindtægt i niveauet 8 mio. kr.

I boligudviklingsområdet Køge Kyst er der indgået aftale om opførelse af yderligere 64 boliger til en årlig omsætning på 9 mio. kr. Boligerne overdrages til selskabet, når byggeriet er færdigopført i december 2019.

Boligudviklingsprojekter

Et af Dades' strategiske fokusområder er at øge Koncernens boligsegment enten i form af investeringer i færdige boligejendomme eller ved indgåelse af aftaler om opførelse af nye boligejendomme. Koncernen har på balancedagen boligudviklingsprojekter i gang i Gladsaxe, Ballerup og Bagsværd, hvor der opføres 472 kvalitetsboliger. Disse ibrugtages i indeværende og kommende regnskabsår.

Det investerede beløb i 2018/19 udgjorde 3.186 mio. kr. og indeholder ligeledes forbedringer i den bestående ejendomsportefølje.



Afgange

Koncernen har solgt 5 mindre kontor- og lagerejendomme i 2018/19, hvilket har påvirket årets resultat med en avance på 12 mio. kr. efter afholdte salgsomkostninger.

Porteføljen af ejerlejligheder, som ved lejers fraflytning ikke kan udlejes efter fri lejefastsættelse, er reduceret med 11 lejligheder. Alle salg er gennemført over bogført værdi og har givet Koncernen en avance på 5 mio. kr. efter afholdte salgsomkostninger.

Finansiering

Koncernens finansieringsomkostninger er på niveau med sidste år. Koncernens renteafdækning er øget i forhold til sidste år, som følge af den øgede ejendomsportefølje og den dertilhørende realkredit finansiering. Det er fortsat Koncernens strategi at holde den vægtede varighed på selskabets renteafdækning på 6,25 år. Realkreditbelåningen og Koncernens finansielle beredskab, i form af uudnyttede kreditfaciliteter, er uændrede og på et tilstrækkeligt niveau til understøttelse af selskabets drift. Rentemarginaler og bidragssatser er stort set uændret i 2018/19, og det er fortsat af høj prioritet, at en væsentlig del af selskabets finansiering er baseret på CIBOR lån.

Dades har langvarige relationer til selskabets finansielle samarbejdspartner. Selskabets finansiering er primært placeret hos de 3 største udbydere af realkreditfinansiering i Danmark. Selskabet finansieringsstrategi er at have størst mulig 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. Mellemlfinansieringen erstattes med realkreditbelåning, når boligudviklingsprojekterne færdiggøres og ibrugtages. Markedsværdien af den samlede rentebærende gæld udgjorde 15.558 mio. kr. pr. 30. juni 2019, hvilket har givet en nettorente- og bidragsomkostning på 94 mio. kr. og en renteomkostning på selskabets derivater på 131 mio. kr.

Kapitalberedskab

Koncernens kapitalberedskab består primært af en likvid beholdning og uudnyttede kreditfaciliteter. Koncernen havde den 30. juni 2019 et kapitalberedskab på 418 mio. kr. incl. uudnyttede kreditfaciliteter. Novo Holdings A/S og TryghedsGruppen smba har derudover givet tilsagn om ny kapitaltilførsel på 750 mio. kr. indtil udgangen af juni 2021.



Sammenfatning

Årets resultat på -191 mio. kr. er påvirket af tre væsentlige forhold. Koncernens drift og cash flow fra bestående samt tilkøbte ejendomme genererer et stabilt afkast, som bruges til yderligere reinvestering. Negativ værdiregulering primært på Koncernens centersegment samt et yderligere rentefald i årets løb, hvilket har givet en negativ urealiseret kursregulering på selskabets prioritetsgæld og renteafdækning på 797 mio. kr. Årets driftresultat er som forventet og meget tilfredsstillende, mens årets resultat efter skat isoleret set ikke er tilfredsstillende.

De i årsrapporten for 2017/18 udtrykte forventningstal til årets resultat før finansiering (EBVAT) var på 650-700 mio. kr. og årets realiserede resultat på 673 mio. kr. indfries således forventningerne.

Fremtiden

Dades forventer, at de nuværende 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 kontorejendomme, færdiggørelse af de igangværende boligudviklingsprojekter, samt køb af nye boligudviklingsprojekter vil være en mulighed.

Baseret på Dades' aktuelle drift og ejendomsportefølje samt kendte tilgange, forventes der for 2019/20 en nettomsætning i niveauet 1,3-1,4 mia. kr., et primært resultat (EBIT) i niveauet 900-950 mio. kr. og et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet 675-725 mio. kr.

Begivenheder efter 30. juni 2019

Der er fra balancedagen og frem til tidspunktet for godkendelse af årsrapporten ikke indtrådt væsentlige forhold, som forrykker på vurderingen af årsrapportens indhold.

... og ...

... og ...

... og ...

... og ...

... og ...

... og ...

... og ...

... og ...

... og ...

Definitioner på nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings anbefalinger 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 (%)	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning i alt}}$
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.)	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
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	$\frac{\text{Lejeindtægter} - \text{ejendomsrelaterede omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig værdi af ejendomsporteføljen}} \times 100$
Egenkapitalforrentning 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

KONCERNRESULTAT

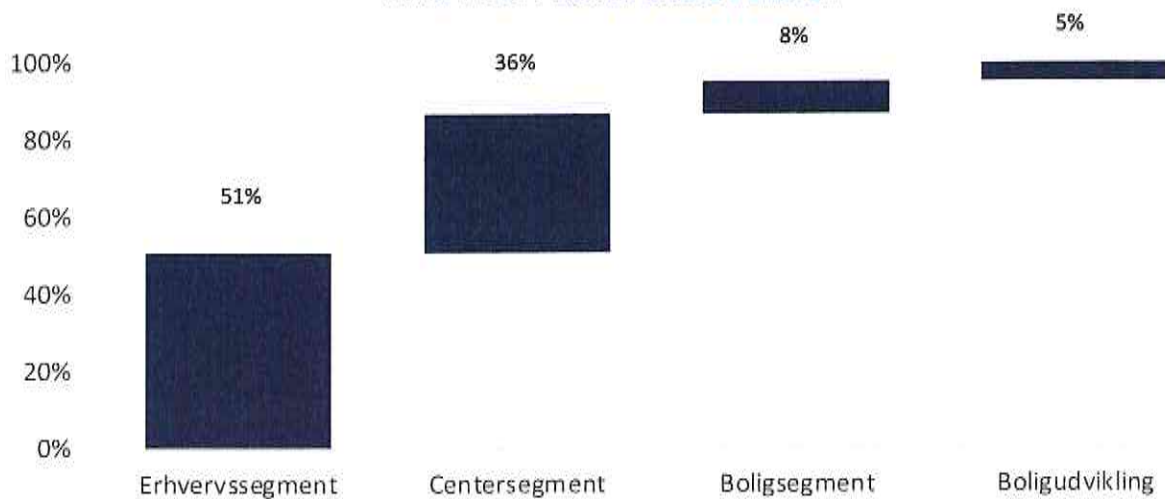
Koncernresultatet i hovedposter samt ændringer i forhold til sidste år kan vises således:

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2018/19	2017/18	ÆNDRING
Udlejningsindtægter	1.158	1.015	143
Nettoomsætning i alt	1.158	1.015	143
Andre driftsindtægter	8	8	-0
Ejendomsomkostninger	-245	-254	9
Personaleomkostninger	-23	-20	-3
Administrationsomkostninger mv.	-14	-14	0
Resultat før finansielle poster (EBIT)	884	735	149
Resultat i fællesledede selskaber	2	25	-23
Finansielle poster	-213	-221	8
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	673	539	134
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-126	299	-426
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	17	333	-316
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-770	-47	-723
Realiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-27	11	-38
Resultat før skat af fortsættende aktivitet	-234	1.135	-1.369
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	0	444	-444
Resultat før skat	-234	1.579	-1.813

UDVIKLINGEN I DEN SAMLEDE EJENDOMSVÆRDI

Udviklingen i Koncernens ejendomsværdi i 2018/19 kan specificeres således:

MIO. KR.	EJENDOMSVÆRDI
Investeringsejendomme 01.07.2018	20.637
INVESTERINGER I CENTERSEGMENT	
Mega Syd, Viby	793
Øvrige investeringer i centersegment	50
	843
INVESTERINGER I ERHVERVSSEGMENT	
Sønderhøj & Spidsen, Viby	1.393
Øvrige investeringer i erhvervssegment	58
	1.451
INVESTERINGER I BOLIGSEGMENT	
Igangværende udviklingsprojekter	889
Øvrige investeringer i boligsegment	0
	889
SALG OG VÆRDIREGULERINGER	
Salg af ejendomme	-141
Værdireguleringer	-126
	-267
Investeringsejendomme 30.06.2019	23.553

GRUPPERET EJENDOMSOVERSIGT

REGSKABSBERETNING

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

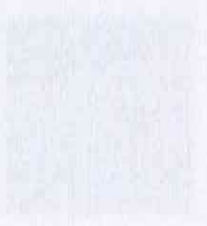
REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN ER UDARBEJDET I SAMMENSÆTTET MED DEN ØKONOMISKE RÅDGIVER PÅ DADES A/S

REGSKABSBERETNINGEN

REGSKABSBERETNINGEN

REGSKABSBERETNINGEN

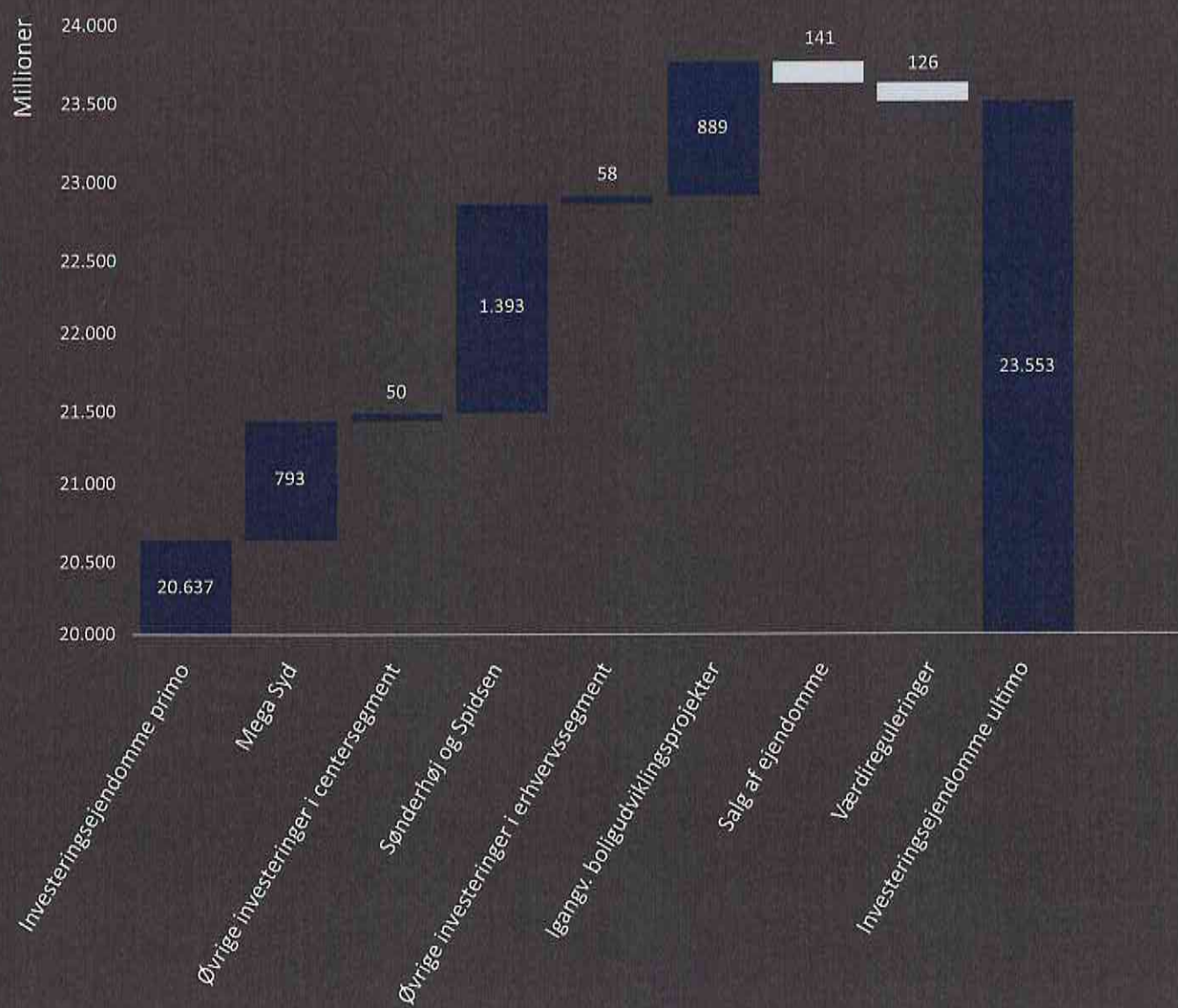


REGSKABSBERETNINGEN

REGSKABSBERETNINGEN

REGSKABSBERETNINGEN

REGSKABSBERETNINGEN





EJENDOMSSEGMENTER SAMLET

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2018/19	2017/18	ÆNDRING
Nettoomsætning	1.158	1.015	142
Omkostninger	-245	-254	11
Primært resultat	913	761	152
Andre driftsindtægter	4	9	-5
Værdireguleringer	-126	299	-426
Avance og tab ved salg af ejendomme	17	333	-316
Resultat før finansiering	807	1.402	-595
Segmenternes samlede værdi	23.553	20.637	2.916
Direkte afkast	4,4%	3,9%	0,5%
Tomgangsprocent	5,5%	5,6%	-0,1%
Overskudsgrad	78,9%	74,9%	3,9%

Det primære resultat i ejendomssegmenterne 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 er selskabets forventning, at såvel overskudsgrad, som direkte afkast vil forbedres i 2019/20. Overskudsgraden er beregnet som det primære resultat i forhold til nettoomsætningen.



HOTEL BABETTE, ESPLANADEN, KØBENHAVN

ERHVERVSSEGMENT

Samlet areal på 632.391 m² og en ejendomsværdi på 11.973 mio. kr. (2017/18: 10.589 mio. kr.)

MIO. KR.	2018/19	2017/18	ÆNDRING
Nettoomsætning	621	569	52
Omkostninger	-105	-109	4
Primært resultat	517	460	56
Andre driftsindtægter	3	4	-1
Værdireguleringer	33	255	-222
Avance og tab ved salg af ejendomme	12	323	-311
Resultat før finansiering	564	1.042	-478
Segmentværdi	11.973	10.589	1.385
Direkte afkast	4,6%	4,3%	0,3%
Tomgangsprocent	5,7%	5,6%	0,1%
Overskudsgrad	83,2%	80,9%	2,3%

Nettoomsætningen udgjorde 621 mio. kr. i 2018/19, hvilket er en fremgang på 52 mio. kr. eller 9% over samme periode året før og kan ligesom på centersegmentet henføres de i 2018/19 gennemførte ejendomsinvesteringer i Viby J. Den økonomiske tomgangsprocent stiger med 0,1%-point og udgjorde i gennemsnit 5,7% for 2018/19. Omkostningerne er reduceret med 4 mio. kr., hvilket primært kan henføres til et faldende behov for lejemaalindretninger. Overskudsgraden for 2018/19 udgjorde 83,2%, mens den for 2017/18 udgjorde 80,9%



CENTERSEGMENT

Samlet areal på 400.772 m² og en ejendomsværdi på 8.526 mio. kr. (2017/18: 8.041 mio. kr.)

MIO. KR.	2018/19	2017/18	ÆNDRING
Nettoomsætning	460	409	51
Omkostninger	-116	-118	2
Primært resultat	344	290	53
Andre driftsindtægter	1	4	-5
Værdireguleringer	-358	1	-359
Avance og tab ved salg af ejendomme	0	0	0
Resultat før finansiering	-13	296	-310
Segmentværdi	8.526	8.041	485
Direkte afkast	4,2%	3,6%	0,5%
Tomgangsprocent	5,4%	5,4%	-0,0%
Overskudsgrad	74,7%	71,1%	3,6%

Nettoomsætningen udgjorde 460 mio. kr. i 2018/19, hvilket er en stigning i forhold til samme periode året før, som primært kan henføres til investeringerne i Mega Syd, Viby J. Der er en generel positiv udvikling og en god efterspørgsel på Koncernens butiksljemål. Tomgangsprocenten er uændret og udgjorde 5,4% i 2018/19. Omkostningerne er reduceret med 3 mio. kr. trods større porteføljer og udgjorde i 2018/19 116 mio. kr. Årets værdiregulering udgjorde en nedskrivning på 358 mio. kr. Overskudsgraden for 2018/19 udgjorde 74,7%, mens den for 2017/18 udgjorde 71,1%.



BOLIGSEGMENT

Samlet areal på 67.197 m² for segmentets færdige boliger og restejerlejligheder og en ejendomsværdi på 1.897 mio. kr. Herudover er der igangværende boligudviklingsprojekter for 1.157 mio. kr. primært i Gladsaxe, Bagsværd og Ballerup (2017/18: 1.132 mio. kr.).

MIO. KR.	2018/19	2017/18	ÆNDRING
Nettoomsætning	76	38	38
Omkostninger	-25	-28	3
Primært resultat	51	10	41
Andre driftsindtægter	0	0	0
Værdireguleringer	198	43	155
Avance og tab ved salg af ejendomme	5	10	-5
Resultat før finansiering	254	63	191
Segmentværdi	3.054	2.007	1.045
Heraf igangværende boligudviklingsprojekter	1.157	1.132	24

Nettoomsætningen steg med 38 mio. kr. grundet boligudviklingsprojekterne i Vallensbæk og Køge, som har været delvist idriftsat i årets løb. Omkostningerne er reduceret med 3 mio. kr., hvilket kan henføres til mindre forbrug af udlejningshonorarer i forhold til året før. Det primære resultat for segmentet udgjorde 51 mio. kr. Fortjenesten ved salg af ejerlejligheder udgjorde 5 mio. kr. Der er i året solgt 11 lejligheder til samlet bogført værdi på 17 mio. kr. Boligsegmentet er markedsværdireguleret med 198 mio. kr. ud fra udviklingen i ejerlejlighedsmarkedet i Københavnsområdet og forventningerne til de igangværende boligudviklingsprojekter.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

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

Dades' forretningsmodel er baseret på investering i og drift af velbeliggende erhvervs- og boligejendomme i større danske byer. Aktiviteterne foregår i tre definerede segmenter, center, erhverv og bolig.

Det er Dades' overordnede finansielle målsætning at skabe langsigtede værdier for aktionærerne, der er højere end de bedst sammenlignelige selskaber, hvilket blandt andet indebærer en gennemsnitlig og langsigtet forrentning af selskabets egenkapital på 10% p.a. eller mere. De finansielle mål søges opnået gennem en høj grad af outsourcing til nøje udvalgte leverandører, som dermed blandt andet varetager den daglige drift af selskabets ejendomme.

Dades anerkender og er bevidst om sit ansvar over for selskabets interesser, herunder samfundet som helhed. Dades' aktiviteter og holdning har betydning ikke blot for kunder, aktionærer og medarbejdere, men også for brugere, leverandører, andre samarbejdspartnere samt relevante myndigheder, organisationer og øvrige interessenter.

Dades ejer et betydeligt antal ejendomme i flere større danske byer, heraf flere med fremtrædende placeringer i bybilledet. Det betyder, at Dades' måde at agere og forvalte disse ejendomme på har en væsentlig indflydelse på bylivet, bybilledet og miljøet. Dette ansvar er Dades sig meget bevidst og gør en stigende indsats for at forvalte dette på optimal vis, blandt andet ved i stigende omfang at inkorporere social ansvarlighed i sin forretningsmodel.

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, menneske- og arbejdstagerrettigheder. Det betyder dog ikke, at selskabet ikke arbejder med disse områder i praksis i dagligdagen, hvor områderne i stigende grad bliver en integreret del af måden, Dades driver forretning på.

MILJØ OG KLIMA

Klima- og miljøagendaen er vigtig for Dades, ikke mindst i lyset af at vores kunder og samarbejdspartne-

re i stigende grad stiller krav til energi- og varmeeffektivitet i ejendommene. Dades arbejder derfor kontinuerligt med at forbedre ejendommene, så energi- og varmemeforbruget reduceres 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

For Dades handler miljø- og klimaindsatsen både om at tage ansvar for omverdenen, men i høj grad også om forretningen – det er i stigende grad et krav fra omverdenen, at ejendommene skal være mere energi- og miljørigtige, og indsatsen på området er med til at holde selskabet konkurrencedygtigt.

Risikoen ved, at området ikke er en integreret del af vores forretningsmodel er, at ejendommene ikke er tidssvarende, hvad angår energi- og varmemeforbrug eller at vores materialer i ejendommene unødigt belaster miljøet. Dette kan både påvirke det lokale miljø og have konsekvenser for vores omdømme på kort og lang sigt.

MENNESKE- OG ARBEJDSTAGER- RETTIGHEDER

Koncernen beskæftiger p.t. 10 dedikerede medarbejdere med højt kompetenceniveau, hvorfor der som nævnt ikke er nedskrevne politikker for menneske- og arbejdstagerrettigheder – dog indgår der elementer heraf i både ansættelseskontrakter samt i aftaler med diverse leverandører. Selskabet arbejder kontinuerligt for, at Dades skal være et godt, udviklende og fagligt stimulerende miljø at arbejde i. Det gøres bl.a. ved at have et inspirerende og udfordrende arbejdsmiljø med fokus på bl.a. efteruddannelse og træning.

Derudover er menneske- og arbejdstagerrettigheder væsentlige i forhold til selskabets leverandører. Selskabet gennemfører et større antal renoveringer og nye indretninger 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. Vi har ikke kendskab til, at der er sket overtrædelser af menneske- og arbejdstagerrettighederne i Dades i 2018/19.

Risikoen for Dades ved ikke aktivt at arbejde med området for menneske- og arbejdstagerrettigheder kan være, at vores medarbejdere eller medarbejderne hos vores leverandører føler sig mindre motiveret eller måske endda diskrimineret i deres daglige arbejde. Dette kan have negative konsekvenser for vores værdiskabelse og omdømme generelt.

ANTI-KORRUPTION OG BESTIKKELSE

Endelig skal det nævnes, at Dades har indført regler for gaver og repræsentation for at undgå inhabilitetsudfordringer. Vores politik er ikke at acceptere nogen form for korrupsion eller bestikkelse. Dades har vedtaget en gavepolitik, som udleveres til medarbejderne i forbindelse med ansættelsen hos Dades. Den dækker både modtagelse af gaver og repræsentation til kunder samt deltagelse i arrangementer sammen med leverandører og kunder for at sikre klare retningslinjer for alle an-

satte. Dades har sikret, at også selskabets væsentligste samarbejdspartner, Newsec, har tilfredsstillende politikker på området. Vi er ikke bekendt med overtrædelser vedrørende korrupsion og bestikkelse i Dades i 2018/19.

Risikoen ved ikke at have fokus på dette område kan f.eks. være, at en medarbejder måtte blive uberettiget påvirket af en kunde eller interessent i forbindelse med udlejning af et lejemål, således at kunden opnår favorable vilkår, som ikke er i Dades' interesse. Det kan ligeledes være i forbindelse med leverandøraftaler, hvor en medarbejder agerer på egne vegne og ikke handler i selskabets interesse. Dette vil ikke blot kunne skade Dades økonomisk, men også omdømmemæssigt.

Ved udgangen af 2018/19 bestod bestyrelsen i Dades A/S af 6 mandlige medlemmer. Dades' bestyrelse sammensættes i al væsentlighed i henhold til en mellem selskabets aktionærer vedtaget ejeraftale. I overensstemmelse med Selskabsloven § 139a har bestyrelsen

MANGFOLDIGHED I LEDELSEN

vedtaget en målsætning om, at stile efter at optage mindst et kvindeligt medlem i bestyrelsen inden udgangen af regnskabsåret 2020/21, såfremt det er muligt at finde egnede kandidater hertil. I henhold til Årsregnskabsloven §99b kan det oplyses, at der i 2018/19 ikke er udpeget kvindelige kandidater ud fra en samlet vurdering af aktionærrepræsentation og kontinuitet.

Da Dades efter salget af Datea A/S nu beskæftiger 10 medarbejdere, har selskabet valgt ikke at have en formuleret politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i virksomhedens øvrige ledelsesniveauer, jf. selskabslovens 139, stk. 7.

LEDELSESHVERV

Der er henvises til note 28 for ledesheshverv.

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 og ejendomme under opførelse 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 omtale 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 intervallet, 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 ejendommers løbende driftsresultater er påvirket af eksterne faktorer, herunder udviklingen i samfundsøkonomien, ejendomsmarkedet og detailhandlen. Således ventes også øget internethandel at 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 aftaleparter 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 25.

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 forsikringselskaber, 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.

- 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 3. september 2019

DELOITTE
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613


Allan Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14952

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 regnskabsbrugere 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.

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 2018 – 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af Koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 for Dades A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, 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 2019, resultatet af Koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 samt moderselskabets og Koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 3. september 2019

DIREKTION



Boris-Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør



Søren Kristiansen
Koncerndirektør

BESTYRELSE




Steen Parsholt
Formand



Karsten Holst Bork Kristoffersen
Næstformand



Peter Morten Andreassen



Johan Oluf Brønnum-Schou



Peter Vilhelm Carøe



Robert Neumann



RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2018/19 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2018/19	2017/18
Udlejning af erhvervsjendomme		1.068	968
Udlejning af boligejendomme		90	47
Nettoomsætning	4	1.158	1.015
Andre driftsindtægter		8	8
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-245	-254
Personaleomkostninger	6,7	-23	-20
Administrationsomkostninger	21	-14	-14
Afskrivninger	10,11,12	0	0
Resultat før finansielle poster (EBIT)		884	735
Resultat i fællesledede selskaber	13	2	25
Finansielle indtægter	8	13	18
Finansielle omkostninger	8	-226	-239
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		673	539
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	-126	299
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		17	333
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	8	-770	-47
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	8	-27	11
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		-234	1.135
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	9	43	-255
Årets resultat af fortsættende aktivitet		-191	880
OPHØRTE AKTIVITETER			
Årets resultat af ophørte aktiviteter	16	0	444
Årets resultat		-191	1.324
Årets resultat pr. aktie, kr.	24	-3,1	21,3
Årets resultat pr. aktie, udvandet, kr.	24	-3,1	21,3
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		-191	1.324
Anden totalindkomst		0	0
Skat af anden totalindkomst	18	0	0
Totalindkomst		-191	1.324

BALANCE

PR. 30.06.2019 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2018/19	2017/18
Investeringsejendomme	10	22.396	19.505
Investeringsejendomme under opførelse	10	1.157	1.132
Domicilejendom (tidligere)	11	0	0
Driftsmidler og inventar	12	3	3
Langfristede materielle aktiver		23.556	20.640
Kapitalandele i fællesledede selskaber	13	129	141
Andre finansielle aktiver		2	2
Langfristede finansielle aktiver		131	143
Langfristede aktiver		23.687	20.783
Tilgodehavende hos lejerne mv.		15	13
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		63	101
Andre tilgodehavender		33	18
Selskabsskat		7	38
Periodeafgrænsningsposter		6	2
Tilgodehavender	14	124	172
Likvide beholdninger		318	602
Kortfristede aktiver		442	774
Aktiver		24.129	21.557

BALANCE

PR. 30.06.2019 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2018/19	2017/18
Aktiekapital	15	623	623
Reserve for opskrivning af domicilejendom		103	103
Overført overskud		5.921	7.112
Egenkapital		6.647	7.838
Hensat til udskudt skat	18	1.443	1.516
Langfristet del af prioritetsgæld	17	14.393	10.928
Forudbetalt leje og deposita		296	242
Langfristede forpligtelser		16.132	12.686
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	17	1.165	689
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21	2
Skyldig skat		9	226
Anden gæld		149	108
Periodeafgrænsningsposter		6	8
Kortfristede forpligtelser		1.350	1.033
Gældsforpligtelser		17.482	13.719
Passiver		24.129	21.557

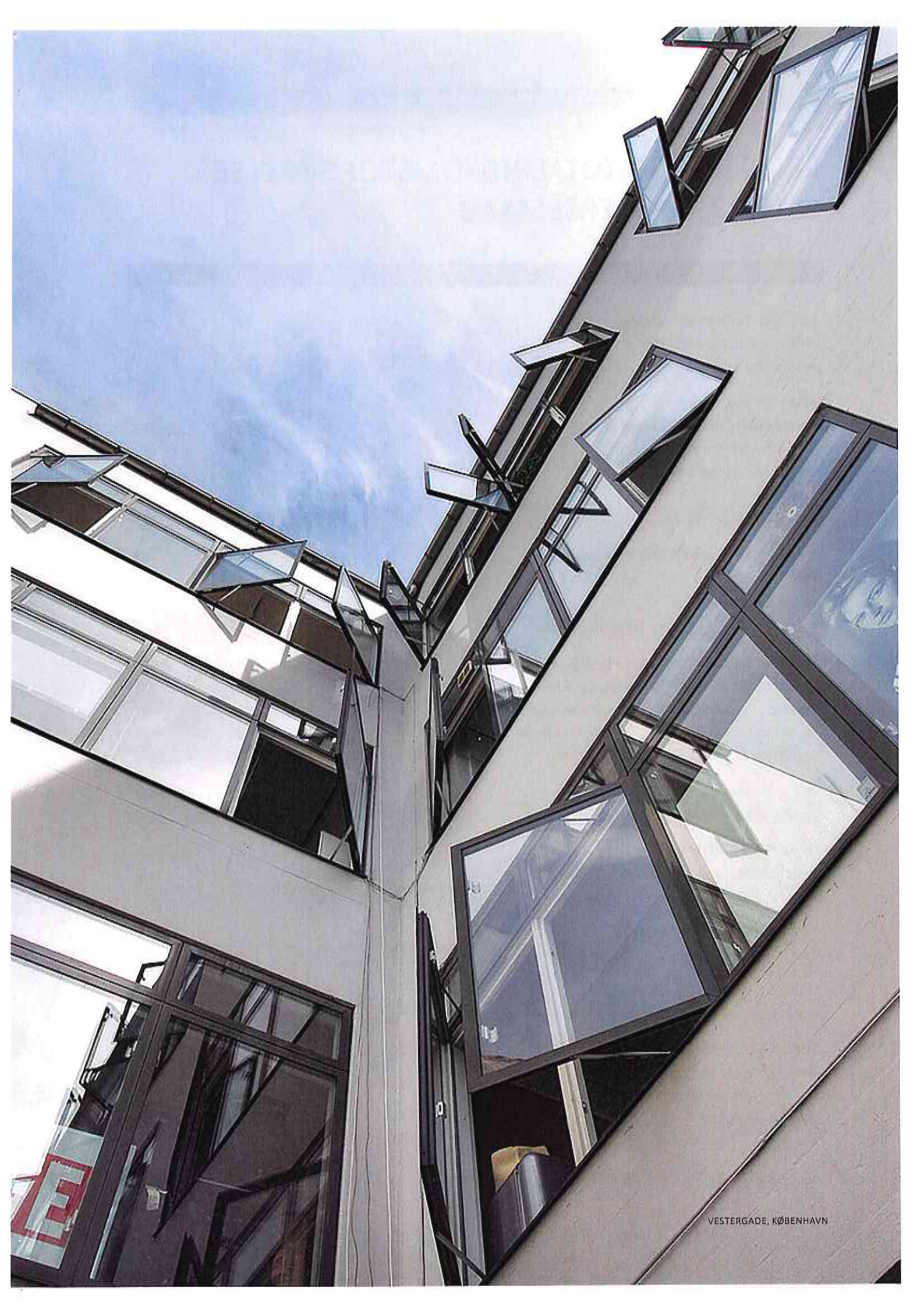
EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018/19 - KONCERN

MIO. KR.	AKTIE- KAPITAL	RESERVE FOR OPSKRIVNING	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 01.07.2016	518	93	4.469	5.080
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	105	0	795	900
Årets resultat	0	0	696	696
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
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-191	-191
Totalindkomst	0	0	-191	-191
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Egenkapital 30.06.2019	623	103	5.921	6.647

Der foreslås deklareret et udbytte på 137 mio. kr. (2,2 kr. pr. aktie) for regnskabsåret 2018/19 (1 mia. kr. i 2017/18 (16,1 kr. pr. aktie)). Beløbet indregnes først som forpligtelse efter beslutning på den ordinære generalforsamling i oktober 2019.

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2018/19 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2018/19	2017/18
Resultat før finansielle poster (EBIT)		884	735
Ændringer i driftskapital	19	60	-28
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		54	-3
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		998	704
Finansielle indbetalinger		13	18
Finansielle udbetalinger		-226	-239
Betalt selskabsskat		-196	-44
Driftens likviditetsvirkning		589	439
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-3.186	-1.150
Indbetalinger vedrørende salg af datterselskab		0	471
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		158	1.460
Modtaget udbytte		12	0
Investeringernes likviditetsvirkning		-3.016	781
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-147	-113
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		3.290	-394
Udbetalt udbytte		-1.000	-125
Finansieringens likviditetsvirkning	20	2.143	-632
Nettoforøgelse af likvide midler		-284	588
Likvide midler 01.07., netto		602	14
Likvide midler 30.06., netto		318	602
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		318	602
Likvide midler 30.06., netto		318	602



RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2018/19 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2018/19	2017/18
Udlejning af erhvervsejendomme		945	955
Udlejning af boligejendomme		88	47
Nettoomsætning	4	1.033	1.002
Andre driftsindtægter		8	8
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-232	-251
Personaleomkostninger	6,7	-23	-20
Eksterne administrationsomkostninger	21	-14	-14
Afskrivninger	10,11,12	0	0
Resultat før finansielle poster (EBIT)		772	725
Resultat i datter- og fællesledede selskaber	13	93	31
Finansielle indtægter	8	13	18
Finansielle omkostninger	8	-219	-237
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		659	537
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	-154	299
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		17	333
Urealiseret værdiregulering af finansielle forpligtelser	8	-764	-47
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle forpligtelser	8	-20	11
Resultat før skat		-262	1.133
Skat af årets resultat	9	71	-253
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		-191	880
OPHØRTE AKTIVITETER			
Årets resultat af ophørte aktiviteter		0	444
Årets resultat		-191	1.324
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		-191	1.324
Skat af anden total indkomst	18	0	0
Anden totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		-191	1.324
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte – 2,2 kr. pr. aktie (2017/18: 16,1 kr. pr. aktie)		137	1.000
Overført til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		-100	53
Overført til næste år		-228	271
		-191	1.324



BALANCE

PR. 30.06.2019 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2018/19	2017/18
Investeringsejendomme	10	19.853	19.177
Investeringsejendomme under opførelse	10	703	934
Domicilejendom (tidligere)	11	0	0
Driftsmidler og inventar	12	3	3
Langfristede materielle aktiver		20.559	20.114
Kapitalinteresser i datterselskaber	13	929	225
Kapitalandele i fællesledede selskaber	13	129	140
Andre finansielle aktiver		2	2
Langfristede finansielle aktiver		1.060	367
Langfristede aktiver		21.619	20.481
Tilgodehavende hos lejerne mv.		18	13
Tilgodehavender ved køb og salg af ejendomme		63	87
Andre tilgodehavender		24	20
Koncernmellemværender		119	154
Selskabsskat		7	38
Tilgodehavender	14	231	312
Likvide beholdninger		225	584
Kortfristede aktiver		456	896
Aktiver		22.075	21.377

BALANCE

PR. 30.06.2019 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2018/19	2017/18
Aktiekapital	15	623	623
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	100
Reserve for opskrivning		103	103
Foreslået udbytte for regnskabsåret		137	1.000
Overført overskud		5.784	6.012
Egenkapital		6.647	7.838
Hensat til udskudt skat	18	1.403	1.478
Langfristet del af prioritetsgæld	17	12.822	10.818
Forudbetalt leje og deposita		248	238
Langfristede forpligtelser		14.473	12.534
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	17	819	689
Koncernmellemværender		0	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6	7
Anden gæld		125	112
Skyldig skat		0	187
Periodeafgrænsningsposter		5	8
Kortfristede forpligtelser		955	1.005
Gældsforpligtelser		15.428	13.539
Passiver		22.075	21.377

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018/19 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	AKTIEKAPITAL	RESERVE FOR NETTO OPSKRIV- NING EFTER INDRE VÆRDIS METODE	RESERVE FOR OPSKRIVNING	FORESLÅET UDBYTTE	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
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
Årets resultat	0	-100	0	137	-228	-191
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	-1.000	0	-1.000
Egenkapital 30.06.2019	623	0	103	137	5.784	6.647

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2018/19 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2018/19	2017/18
Resultat før finansielle poster (EBIT)		772	725
Ændringer i driftskapital	19	64	-273
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		10	-7
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		846	445
Finansielle indbetalinger		13	18
Finansielle udbetalinger		-220	-237
Betalt selskabsskat		-166	-44
Refunderet selskabsskat		0	0
Driftens likviditetsvirkning		473	182
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-1.353	-890
Indbetaling vedrørende salg af datterselskab		0	471
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		158	1.453
Investeringernes likviditetsvirkning		-1.195	1.034
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-135	-103
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		1.486	-404
Modtaget udbytte		12	0
Indskudt egenkapital		0	0
Udbetalt udbytte		-1.000	-125
Finansieringens likviditetsvirkning	20	363	-632
Nettoforøgelse af likvide midler		-359	584
Likvide midler 01.07., netto		584	0
Likvide midler 30.06., netto		225	584
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		225	584
Likvide midler 30.06., netto		225	584

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. Finansieringens likviditetsvirkning
21. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
22. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.
23. Nærtstående parter
24. Resultat pr. aktie (EPS)
25. Finansielle risici og instrumenter
26. Ny regnskabsregulering
27. Begivenheder efter balancedagen
28. Ledelseshverv



1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncern- og moderselskabets regnskab er for 2018/19 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 2018.

Implementeringer af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2018/19 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Resultet af fællesledelede selskaber er flyttet til finansielle poster, hvilket har påvirket resultatet før finansielle poster (EBIT) med -2 mio. kr. (-25 mio. kr. 2017/18). Reklassifikationen er gennemført idet det vurderes, at posten er af mere finansiell karakter end egentlig ejendomsdrift.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentationsvalutaen 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.

IFRS 9, Finansielle instrumenter

De ændrede bestemmelser i IFRS 9 vedrørende klassifikation og måling af finansielle aktiver og forpligtelser samt nedskrivning af finansielle aktiver og muligheden for at måle finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatopgørelsen har ikke indvirkning på Koncernens regnskab. Koncernens egen kreditværdighed vurderes ikke at påvirke dagsværdimålingen. Der er ikke foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis for nedskrivning af finansielle aktiver. Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser samt salg af ejendomme har ingen væsentlig kreditrisiko, idet Koncernen modtager sikkerhed i form af deposita/forudbetalt leje, pengeinstitutgaranti eller deponering af købesum.

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 udøve bestemmende 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 udignes 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 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 kontrol af 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 bidrag til realkreditinstitutter, 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.

Boligprojekter måles ligeledes til skønnet dagsværdi ud fra den forventede værdi på ibrugtagningstidspunktet vægtet med vurderet færdiggørelsesgrad.

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 kapitalandelene 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.

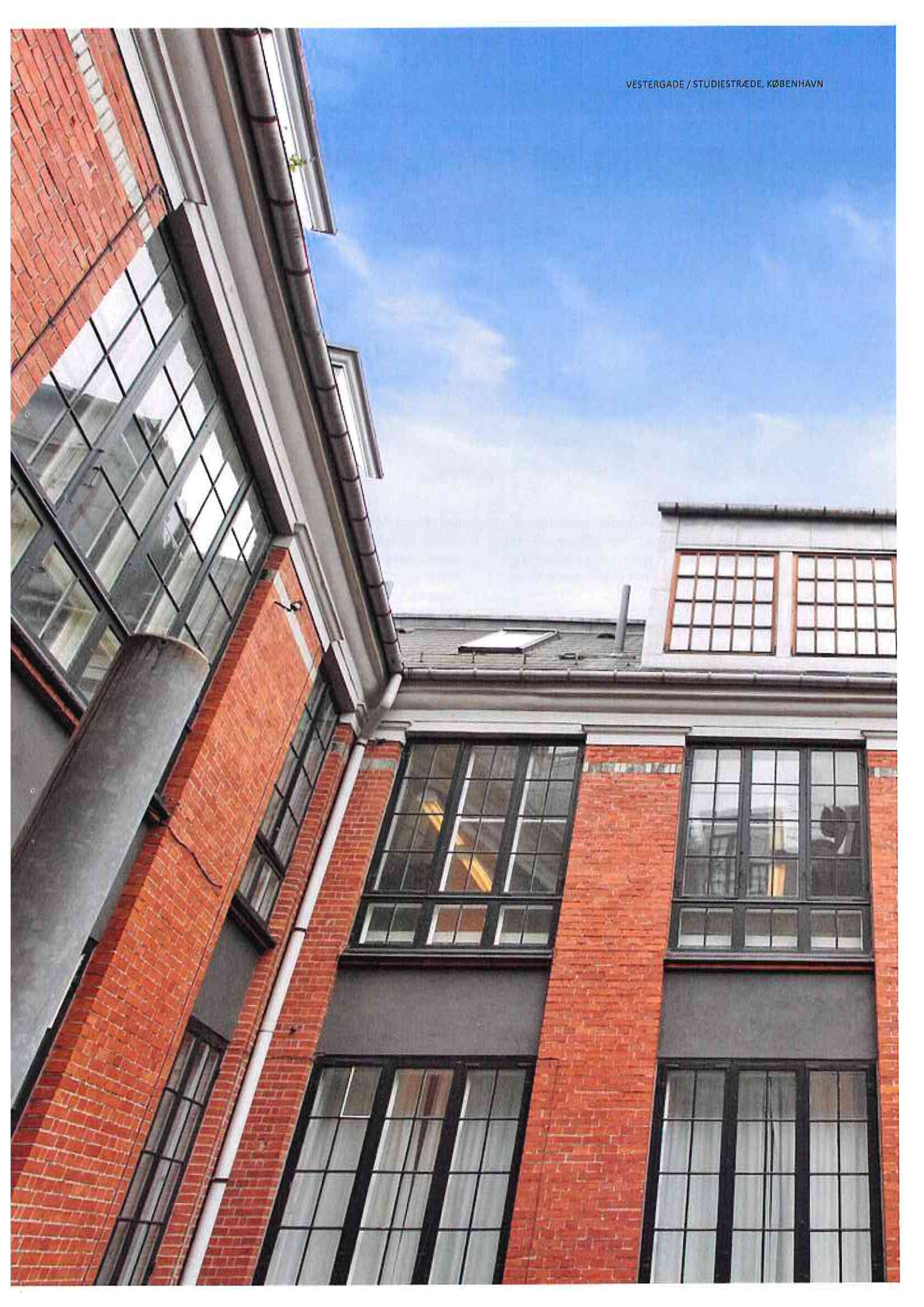
Datterselskaber og fællesledede selskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse selskaber nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi 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 sondres der mellem køb af virksomheder og køb af aktiver. Ved køb af virksomheder anvendes overtagesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor under koncernregnskab.

Finansielle aktiver til amortiseret kostpris

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket 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 og bankgæld til finansiering af investeringsejendomme og boligudviklingsprojekter

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.

Måling af gæld til dagsværdi

Målingen af gæld til dagsværdi 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.

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.

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.

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 revideres 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 i 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. Ved erhvervelsen af Aarhus Syd Ejendomme A/S har selskabets ledelse foretaget en konkret vurdering i forbindelse med overtagelse af selskabet og ejendommene og har vurderet, at der overtages nettoaktiver.

VÆRDANSÆTTELSE AF INVESTERINGS-EJENDOMME

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 2019 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 30.06.19	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.19	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.18
Centersegment	5,00 – 6,00	5,25	5,24
Erhvervssegment	4,20 – 8,25	5,05	5,13
Boligsegment	4,25 – 4,75	4,43	4,25
Samtlige ejendomme	4,20 – 8,25	5,07	5,15

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
-0,50	4,57	26.068	8.607	138
-0,25	4,82	24.743	7.574	122
Basis	5,07	23.553	6.647	107
0,25	5,32	22.477	5.806	93
0,50	5,57	21.499	5.044	81

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% = >	0,20%	8,25%	2.401
Afkastprocent: 7,50% og 7,99%	1,26%	7,63%	5.642
Afkastprocent: 7,00% og 7,49%	0,25%	7,00%	5.146
Afkastprocent: 6,50% og 6,99%	1,54%	6,52%	7.683
Afkastprocent: 6,00% og 6,49%	4,34%	6,03%	12.761
Afkastprocent: 5,50% og 5,99%	4,95%	5,66%	15.718
Afkastprocent 5,00 % og 5,49 %	60,24%	5,13%	22.043
Afkastprocent 4,50 % og 4,99 %	13,51%	4,65%	26.138
Afkastprocent 4,00 % og 4,49 %	13,71%	4,24%	40.492
Samlet for porteføljen	100,00%	5,07%	20.847

Væsentligste ikke-observerbare forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien

	LEJE PR. M ² PR. ÅR KR.	UDLEJNINGSPROCENT %	AFKASTKRAV %
2018/19			
Centersegment	1.434	95	5,25
Erhvervssegment	1.066	94	5,05
2017/18			
Centersegment	1.335	95	5,24
Erhvervssegment	969	94	5,13

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
-	VEDLIGEHOLDELSKOMKOSTNINGER
-	STØRRE VEDLIGEHOLDELSKOMKOSTNINGER/INVESTERINGER
-	INDRETNINGSKOMKOSTNINGER
=	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 lejermålsindretninger. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det for 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. Hvor det vurderes at være forskel mellem markedslejen og den opkrævede leje, foretages der en regulering 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 strukturel tomgangsprocent. Lejereguleringerne og skøn over ledighed er fastsat ejendom for ejendom.

Omkostninger

Ejendommens 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 Koncernen må bære på grund af tomgangen.

Ved ejendommens 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 de udarbejdede 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. ovenfor 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, som 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 2019 anvendte DCF-model reguleres samtlige indtægter i de første 3 år i henhold til de kontraktuelle lejeaftaler, mens der i år 3 til 10 reguleres 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 0,9% (juni-maj 2018/19), mens årsgennemsnittet (for juni-maj 2017/18) var 1,1%.

Tomgang

Den i modellen stiplede 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 stiplede 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
2018/19				
Nettoomsætning	460	621	76	1.157
Andre indtægter	1	3	0	4
Omkostninger	-116	-105	-25	-245
Primært resultat (EBIT)	345	519	51	916
Værdiregulering af ejendomme	-358	33	198	-126
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	12	5	17
Resultat før finansiering	-13	564	254	807
Resultat af fællesledede selskaber				2
Ikke-fordelte omkostninger				-33
Renteindtægter mv.				13
Renteomkostninger mv.				-226
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				-797
Resultat før skat				-234
Tilgang	485	1.384	1.047	2.916
Langfristede aktiver	8.526	11.973	3.054	23.553

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	KONCERN
2017/18				
Nettoomsætning	409	569	38	1.016
Andre indtægter	4	4	0	9
Omkostninger	-118	-109	-28	-255
Primært resultat (EBIT)	295	464	10	769
Værdiregulering af ejendomme	1	255	43	299
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	323	10	333
Resultat før finansiering	296	1.043	63	1.401
Resultat af fællesledede selskaber				25
Ikke-fordelte omkostninger				-34
Renteindtægter mv.				18
Renteomkostninger mv.				-239
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				-36
Resultat før skat				1.135
Tilgang	56	-334	564	286
Langfristede aktiver	8.041	10.589	2.007	20.637

4. NETTOOMSÆTNING

Koncernen og moderselskabets nettoomsætning består af udlejningsindtægter fra eksterne lejere i selskabets boliger, butikcentre samt erhvervsjendomme, som indregnes jf. anvendt regnskabspraksis.

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

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
0-1 år	1.164	1.042	1.022	1.031
2-5 år (4 år)	603	511	500	500
> 5 år	176	134	105	123

5. EKSTERNE EJENDOMSOMKOSTNINGER

Eksterne ejendomsomkostninger vedrører Koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og omfatter vedligeholdelse, forsyning og driftsomkostninger. Af de indregnede ejendomsomkostninger vedrører 24 mio. kr. tomme lejemål (2017/18: 27 mio. kr.) for Koncernen og 23 mio. kr. (2017/18: 24 mio. kr.) for moderselskabet.

6. PERSONALEOMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
MEDARBEJDERE				
Gager og vederlag	7	7	7	7
Pensionsbidrag	2	2	2	2
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	9	9	9	9
DIREKTION				
Gager og vederlag	10	8	10	8
Pensioner	2	1	2	1
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	12	9	12	9
Honorar til bestyrelse	2	2	2	2
Personaleomkostninger i alt	23	20	23	20
Gennemsnitligt antal medarbejdere (FTM)	10	9	10	9

7. INCITAMENTSPROGRAM

Selskabet har siden 2016/17 etableret et årligt incitamentsprogram til Koncernens ledende medarbejdere samt direktion. Incitamentsprogrammet blev i 2017/18 revurderet på de finansielle målepunkter. Incitamentsprogrammets formål er at tiltrække, motivere og fastholde nøglemedarbejdere i Koncernen og tildeles én gang årligt baseret på finansielle resultater. De første optionsudnyttelser kan ske i oktober 2019, såfremt de forretningsmæssige resultater opnås. Maksimalt optionsudnyttelse kan årligt udgøre tre månedslønninger pr. medarbejder eller samlet 3-4 mio. kr. pr. incitamentsprogram.

Såfremt optionerne udnyttes bliver værdien heraf tillagt en årlig værditilvækst svarende til udviklingen i de finansielle resultater besluttet på tegningstidspunktet. Der er ultimo regnskabsåret afsat 6 mio. kr. til udnyttelse af optionerne mod 7 mio. kr. ultimo 2017/18. Det afsatte beløb indgår i personaleomkostningerne med en indtægt på 1 mio. kr. i 2018/19 og en udgift på 7 mio. kr. i 2017/18. Direktionens andel af de resultatførte beløb udgør en indtægt på 1 mio. kr. i 2018/19 og en udgift på 4 mio. kr. i 2017/18.

OPTIONSTILDELING	OPTIONER	UDLØBSDATO	UDNYTTELSESKURS	DAGSVÆRDI PÅ TILDELINGSTIDSPUNKTET
Tildelt 01.07.2016	2.770.330	30.06.2019	1,00	1,00
Tildelt 01.07.2017	3.544.800	30.06.2020	1,00	1,00
Tildelt 01.07.2018	4.181.892	30.06.2021	1,00	1,00
Udestående optioner 30.06.2019	10.497.022			



8. FINANSIELLE INDTEGTER OG OMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Renteindtægter på tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	13	18	13	18
Finansielle indtægter i alt	13	18	13	18
Renteomkostninger på gæld målt til dagsværdi via resultatet	-223	-236	-218	-235
Renteomkostninger på gæld målt til amortiseret kostpris	-3	-3	-2	-2
Finansielle omkostninger i alt	-226	-239	-220	-237
I alt	-213	-221	-207	-219

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	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Urealiseret værdiregulering på gæld	-11	-9	-6	16
Gevinst og tab ved indfrielse af gæld	-27	36	-19	9
Urealiseret værdiregulering på finansielle derivater	-759	-63	-759	-63
Gevinst og tab på finansielle gældsforpligtelser i alt	-797	-36	-784	-38



KALVEBOD BRYGGE, KØBENHAVN

9. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Aktuel skat	0	202	0	201
Ændring i udskudt skat	-48	42	-76	41
Reguleringer vedrørende tidligere år	5	11	5	11
I alt	-43	255	-71	253
AFSTEMNING AF SKATTEPROCENT				
Dansk skatteprocent	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Regulering vedrørende tidligere år	-2,6%	-0,7%	-1,9%	-0,7%
Ikke skattepligtige indtægter	0,0%	-6,2%	7,6%	0,0%
Ej fradragsberettigede omkostninger mv.	-0,3%	0,0%	-0,2%	0,0%
Øvrige reguleringer	-0,8%	0,9%	-0,5%	-5,2%
SKAT AF ANDEN TOTALINDKOMST				
Udskudt skat på opskrivning af domicilejendom	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%
I alt	18,3%	16,2%	27,1%	16,1%

VESTERGADE, KØBENHAVN



10. INVESTERINGSEJENDOMME

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Kostpris 01.07.	17.437	17.505	17.081	17.320
Tilgang	2.606	627	443	436
Tilgang fra ejendomme under opførelse	658	0	627	0
Tilgang overførsel af domicil	0	283	0	283
Afgang	-232	-978	-232	-958
Kostpris 30.06.	20.469	17.437	17.919	17.081
Opskrivninger 01.07.	4.080	3.873	4.080	3.873
Årets opskrivninger	295	530	294	530
Tilbageførte opskrivninger ved afgang	-17	-175	-17	-175
Tilbageførte opskrivninger grundet værdiregulering	-235	-148	-235	-148
Opskrivninger 30.06.	4.123	4.080	4.122	4.080
Nedskrivninger 01.07.	-2.012	-1.930	-2.011	-1.930
Overført fra hensatte forpligtelser	0	0	0	0
Årets nedskrivninger	-389	-194	-386	-193
Tilbageførte nedskrivninger ved afgang	106	0	106	0
Tilbageførte nedskrivninger grundet værdiregulering	103	112	103	112
Nedskrivninger 30.06.	-2.192	-2.012	-2.188	-2.011
Værdi 30.06.	22.400	19.505	19.853	19.150
INVESTERINGSEJENDOMME UNDER OPFØRELSE				
Kostpris 01.07.	1.132	620	961	537
Tilgang	580	512	300	424
Afgang	-658	0	-627	0
Kostpris 30.06.	1.054	1.132	634	961
Opskrivninger 01.07.	0	0	0	0
Årets opskrivninger	99	0	69	0
Opskrivninger 30.06.	99	0	69	0
Værdi 30.06.	1.153	1.132	703	961
Værdi 30.06.	23.553	20.637	20.556	20.111

Koncernen erhvervede i august 2018 selskabet Aarhus Syd Ejendomme ApS fra Coop Danmark A/S og Fakta A/S, hvis eneste aktivitet var drift og udvikling af erhvervs- og butikskomplekset omkring Sønderhøj i Viby J. Jf. omtalen i note 2 om køb af ejendomme. Erhvervelsen er vurderet som køb af et aktiv (ejendommene) og ikke en virksomhedsovertagelse. IAS 12 tillader ved køb af et aktiv ikke indregning af udskudt skat, som vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tidspunktet for første indregning. Den i selskabet opgjorte udskudte skat på overtagelsestidspunktet, 276 mio. kr., er derfor i koncernbalancen modregnet i ejendommens skønnede dagsværdi, 2.304 mio. kr. Tidligere er erhvervet Fisketorvet 2 Odense ApS, Rådhuspladsen ApS og Soeborg Møbler ApS. i alt 3.298 mio. kr. (2017/18: 550 mio. kr.), således at ejendommen netto er målt til 2.997 mio. kr. (2017/18: 526 mio. kr.).

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Dagsværdi 01.07	20.637	20.068	20.111	19.800
Omkostninger afholdt til forbedringer	128	357	128	241
Årets dagsværdiregulering	-126	299	-155	301
Årets tilgang	3.055	783	615	619
Tilgang overførsel af domicil	0	283	0	283
Årets afgang	-141	-1.153	-143	-1.133
Dagsværdi 30.06	23.553	20.637	20.556	20.111

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 for Koncernen:

MIO. KR.	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	I ALT
2018/19				
Investeringsejendomme	0	0	23.553	23.553
2017/18				
Investeringsejendomme	0	0	20.637	20.637

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

DAGSVÆRDIHIERARKIET

Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme er klassificeret således i dagsværdihierarkiet for moderselskabet:

MIO. KR.	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	I ALT
2018/19				
Investeringsejendomme	0	0	20.556	20.556
2017/18				
Investeringsejendomme	0	0	20.111	20.111

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	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Kostpris 01.07.	0	173	0	173
Tilgang	0	0	0	0
Afgang overførsel af domicilejendom	0	-173	0	-173
Kostpris 30.06.	0	0	0	0
Opskrivninger 01.07.	0	132	0	132
Opskrivninger	0	0	0	0
Afgang overførsel af domicilejendom	0	-132	0	-132
Opskrivninger 30.06.	0	0	0	0
Afskrivninger 01.07.	0	-22	0	-22
Afskrivninger	0	0	0	0
Afgang overførsel til investeringsejendomme	0	22	0	22
Afskrivninger 30.06.	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	0	0	0	0
Dagsværdi 01.07	0	283	0	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Årets dagsværdiregulering	0	0	0	0
Årets afgang	0	-283	0	0
Dagsværdi 30.06	0	0	0	0



12. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Kostpris 01.07.	11	11	11	11
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 30.06.	11	11	11	11
Afskrivninger 01.07.	-8	-8	-8	-8
Afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	0	0
Afskrivninger 30.06.	-8	-8	-8	-8
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	3	3	3	3

13. KAPITALINTERESSER I DATTERSELSKABER OG FÆLLESLEDEDE SELSKABER

MIO. KR.	RÅDHUS- PLADSEN A/S	SOEBORG EJEN- DOMME APS	FISKETORVET 2 ODENSE APS	AARHUS SYD EJENDOMME APS	DATTERSELSKA- BER I ALT	DAVISTA K/S	DAVISTA A/S	FÆLLESLEDEDE SELSKABER I ALT
Kostpris 01.07.18	61	63	89	0	213	27	0	27
Tilgang	0	0	2	1.163	1.165	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostpris 30.06.19	61	63	91	1.163	1.378	27	0	27
Op- og nedskrivninger 01.07.18	10	0	2	0	12	113	1	114
Årets resultat efter skat	4	22	3	62	91	2	0	2
Deklareret udbytte for tidligere år	0	0	0	-552	-552	-14	0	-14
Afgang	0	0	0	0	0	0	0	0
Op- og nedskrivning 30.06.19	14	22	5	-490	-449	101	1	102
Regnskabsmæssig værdi 30.06.19	75	85	96	673	929	128	1	129
Regnskabsmæssig værdi 30.06.18	71	63	91	0	225	140	1	141

DATTERSELSKABER	TYPE	EJERANDEL	HJEMSTED
Rådhuspladsen ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Soeborg Ejendomme ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Fisketorvet 2 Odense ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Aarhus Syd Ejendomme ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune

FÆLLESLEDEDE SELSKABER	TYPE	EJERANDEL	HJEMSTED
Davista A/S og Davista K/S	Investeringsjendom	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 2019. Der henvises til note 22 for Dades A/S hæftelse overfor Davista K/S.

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

MIO. KR.	2018/19	2017/18
DAVISTA A/S OG DAVISTA K/S		
Udlejningsindtægter mv.	16	16
Omkostninger	-1	-2
Finansielle poster	-1	-1
Værdireguleringer af ejendom	-8	39
Resultat før skat	6	52
Udloddet udbytte for regnskabsåret	28	0
Investeringsjendom	354	362
Kortfristede aktiver	9	25
Aktiver i alt	363	387
Egenkapital	263	286
Langfristede gældsforpligtelser	96	99
Kortfristede gældsforpligtelser	4	2
Passiver i alt	363	387



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 17 mio. kr. pr. 30. juni 2019 før nedskrivninger og 15 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab (13 mio. kr. i 2017/18 før nedskrivninger og 12 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.

Tab på tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris, udgjorde for Koncernen 3 mio. kr. (-1 mio. kr. i 2017/18) og er indregnet under eksterne ejendomsomkostninger i Koncernens resultatopgørelse.



MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Tilgodehavende hos lejerne mv.	15	13	18	13
Tilgodehavende ved køb og salg af ejendomme	63	101	63	87
Koncernmellemværender	0	0	119	154
Andre tilgodehavender	46	58	31	58
Likvide beholdninger	318	602	225	584
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	442	774	456	896
Langfristet prioritetsgæld	13.153	10.448	11.583	10.340
Kortfristet prioritetsgæld	176	169	160	166
Gæld i alt	13.329	10.617	11.743	10.506
Finansielle derivater	1.237	479	1.237	479
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	14.566	11.096	12.980	10.985
Forudbetalt leje og deposita	296	242	248	238
Anden bankgæld	989	520	659	520
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21	2	6	7
Anden gæld	164	342	130	307
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.470	1.106	1.043	1.072

DAGSVÆRDIHIERARKIET

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

MIO. KR.	2018/19			2017/18		
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Realkreditlån	-13.329	0	0	-10.617	0	0
Bankgæld	0	-989	0	0	-520	0
Renteswaps	0	-1.237	0	0	-479	0
I alt	-13.329	-2.226	0	-10.617	-999	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 forudtaftalt 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 2014/2019

Aktiekapital 01.07.2014	510
Kontant kapitaltilførsel 2015/16	8
Kontant kapitaltilførsel 2016/17	105
Aktiekapital 30.06.2019	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 A/S og Newsec (DATEA) 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.

MIO. KR.	2018/19	2017/18
Nettoomsætning	0	30
Direkte henførbare omkostninger	0	0
Personaleomkostninger	0	-27
Administrationsomkostninger	0	-5
Afskrivninger	0	-1
Omkostninger i alt	0	-33
	0	
Primært resultat	0	-3
	0	
Finansielle poster	0	0
Resultat før skat	0	-3

MIO. KR.	2018/19	2017/18
Goodwill	0	0
Andre immatrielle aktiver	0	0
Materielle aktiver	0	0
Tilgodehavender	0	0
Likvider	0	0
Aktiver bestemt for salg	0	0
Anden gæld	0	0
Selskabsskat	0	0
Udskudt skat	0	0
Forpligtelser bestemt for salg	0	0
Nettoaktiver bestemt for salg	0	0

MIO. KR.	2018/19	2017/18
Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter	0	-3
Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter	0	0
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter	0	0
		-3

17. FORFALD AF FINANSIELLE FORPLIGTELSER

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2018/19	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	13.328	176	1.250	11.902
Bankgæld	989	989	0	0
	14.317	1.165	1.250	11.902
Finansielle derivater	1.237	0	20	1.217
I alt 30.06.	15.554	1.165	1.270	13.119

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 1.352 mio. kr. (urealiseret kurstab).

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

MIO. KR. 2018/19	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	14.147	258	1.520	12.369
Bankgæld	989	989	0	0
	15.136	1.247	1.520	12.369
Finansielle derivater	2.191	132	507	1.552
I alt 30.06.	17.327	1.379	2.027	13.921

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/gevinst).

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

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.

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2018/19	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	11.743	160	1.186	10.397
Bankgæld	659	659	0	0
	12.402	819	1.186	10.397
Finansielle derivater	1.237	0	20	1.217
I alt 30.06.	13.639	819	1.206	11.614

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 1.346 mio. kr. (urealiseret kurstab).

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

MIO. KR. 2018/19	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	12.471	236	1.434	10.801
Bankgæld	659	659	0	0
	13.130	895	1.434	10.801
Finansielle derivater	2.191	132	507	1.552
I alt 30.06.	15.321	1.027	1.941	12.353

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

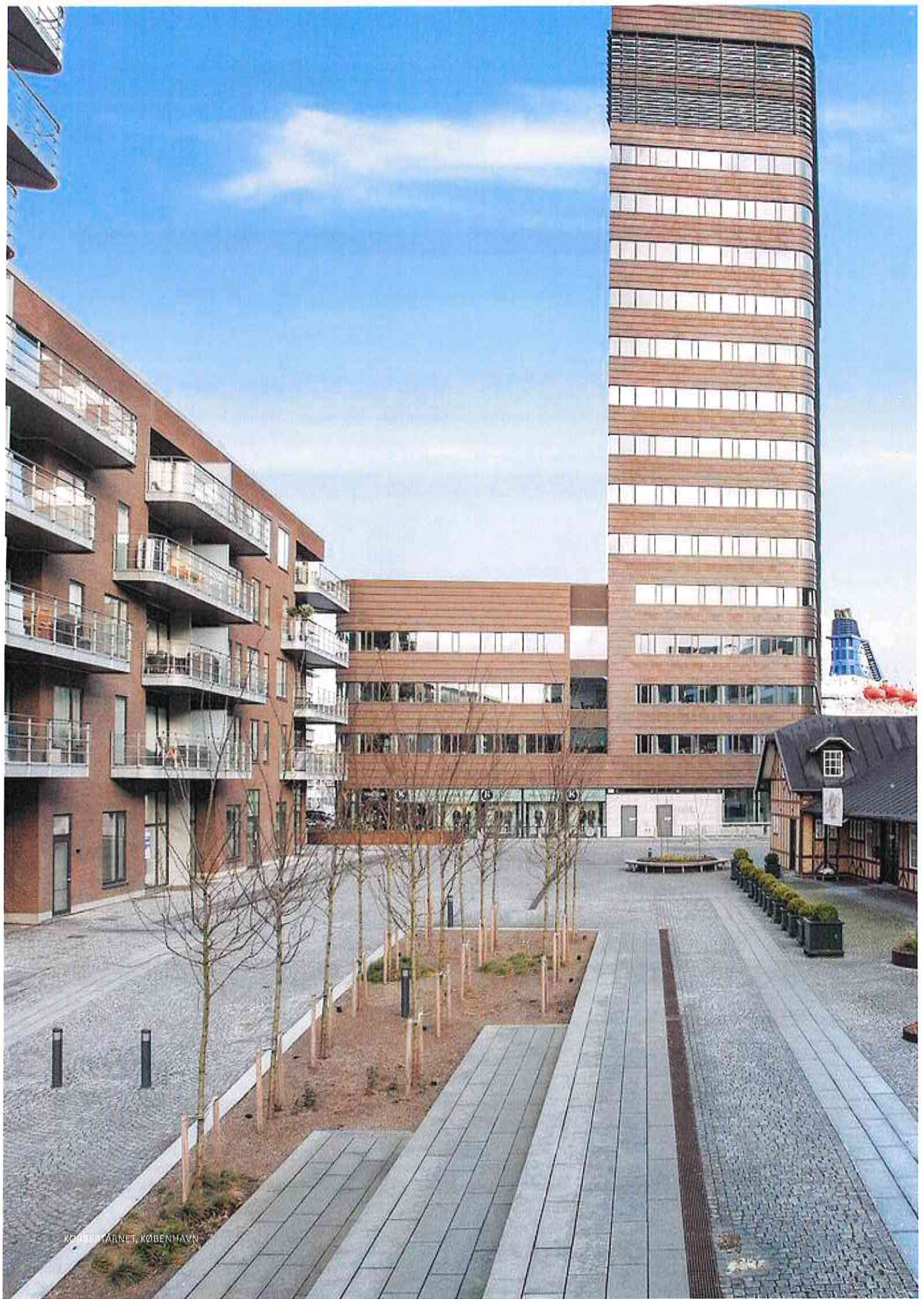
MIO. KR. 2017/18	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	10.506	166	1.145	9.195
Bankgæld	520	520	0	0
	11.026	686	1.145	9.195
Finansielle derivater	479	16	33	430
I alt 30.06.	11.505	702	1.178	9.625

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

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

MIO. KR. 2017/18	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	11.370	246	1.432	9.692
Bankgæld	520	520	0	0
	11.890	766	1.432	9.692
Finansielle derivater	1.974	139	474	1.361
I alt 30.06.	13.864	905	1.906	11.053

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



KØBENTÅRNET, KØBENHAVN

18. UDSKUDT SKAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Udskudt skat 01.07.2018	1.516	1.423	1.478	1.395
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen	-48	50	-77	42
Regulering vedrørende tidligere år	2	43	2	41
Andre reguleringer	-27	0	0	0
Udskudt skat 30.06.2019	1.443	1.516	1.403	1.478
Udskudt skat hviler på følgende poster:				
Investeringsjendomme	1.509	1.546	1.491	1.509
Finansielle forpligtelser	-38	-30	-38	-31
Skattemæssige fremførbare underskud og tab	-30	0	-52	0
Øvrige regnskabsposter	2	0	2	0
Udskudt skat 30.06.2019	1.443	1.516	1.403	1.478

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

19. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
Ændring i tilgodehavender	18	-104	48	-222
Ændring i kortfristede forpligtelser	42	76	16	-51
	60	-28	64	-273

20. FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING

MIO. KR. - KONCERN	PRIMO	PENGE-STRØMME	REALIS. KURS-REGULERING	KURSREGU- LERING	ULTIMO
2018/19					
Realkreditlån inkl. derivater	11.097	2.674	28	770	14.569
Bankgæld	520	469	0	0	989
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	11.617	3.143	28	770	15.558
Betalt udbytte	0	-1.000	0	0	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	11.617	2.143	28	770	14.558
2017/18					
Realkreditlån inkl. derivater	11.931	-870	-11	47	11.097
Bankgæld	157	363	0	0	520
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	12.088	-507	-11	47	11.617
Betalt udbytte	0	-125	0	0	-125
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	12.088	-632	-11	47	11.492

MIO. KR. - MODER	PRIMO	PENGE-STRØMME	REALIS. KURS-REGULERING	KURSREGU- LERING	ULTIMO
2018/19					
Realkreditlån inkl. derivater	10.987	1.212	18	765	12.982
Bankgæld	520	139	0	0	659
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	11.507	1.351	18	765	13.641
Betalt udbytte	0	-1.000	0	0	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	11.507	351	18	765	12.641
2017/18					
Realkreditlån inkl. derivater	11.821	-870	-11	47	10.987
Bankgæld	157	363	0	0	520
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	11.978	-507	-11	47	11.507
Betalt udbytte	0	-125	0	0	-125
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	11.978	-632	-11	47	11.382

21. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

T. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
DELOITTE, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB				
Revisionshonorar	743	557	500	503
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	87	0	87
Skatte- og momsrådgivning	291	487	291	487
Andre ydelser	1.404	527	1.395	492
Honorar i alt (inkl. ej fradragsberettiget moms)	2.438	1.658	2.186	1.569

22. PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

PANTSÆTNINGER

Prioritetsgælden er sikret ved pant i hovedparten af Koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse. Gælden udgjorde pr. 30. juni 2019 for Koncernen 13.328 mio. kr. (10.681 mio. kr. i 2017/18) og for moderselskabet 11.886 mio. kr. (10.507 mio. kr. i 2017/18). Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde for Koncernen 21.955 mio. kr. (19.611 mio. kr. i 2017/18) og for moderselskabet 19.289 mio. kr. (19.452 mio. kr. i 2017/18).

Bankgæld for Koncernen er sikret ved skadesløsbreve og ejerpantebreve for 3.417 mio. kr. (3.204 mio. kr. i 2017/18) og i moderselskabet 2.981 mio. kr. (3.162 i 2017/18) i hovedparten af Koncernen og moderselskabets ejendomme. Bankgælden udgjorde for Koncernen 989 mio. kr. (520 mio. kr. i 2017/18) og for moderselskabet 659 mio. kr. (520 mio. kr. i 2017/18).

Sikringskonti i Koncernen og moderselskabet andrager 0 mio. kr. pr. 30. juni 2019 (0 mio. kr. i 2017/18).

KONTRAKTUELLE FORPLIGTELSER

Koncernen har indgået bindende aftaler vedrørende kommende boligudviklingsprojekter til opførelse af familievenlige boliger for 993 mio. kr. Boligudviklingsprojekterne afregnes enten løbende efter stadeopgørelser eller ved overdragelse af færdige udlejede boligejendomme.

EVENTUALFORPLIGTELSER 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 kildeskot 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. Momsforpligtelsen i moderselskabet udgør pr. 30. juni 2019 1 mio. kr. (0 mio. kr. i 2017/18).

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

Moderselskabet har leasingkontrakter med samlet restforpligtelse på 0 mio. kr. (2017/18: 1 mio. kr.) og med udløb i 2018/19.

Moderselskabet hæfter for Davista K/S' forpligtelser med op til 49% af den samlede stamkapital. Resthæftelsen udgjorde 22 mio. kr. pr. 30. juni 2019 (22 mio. kr. i 2017/18). Den samlede gæld i Davista K/S udgjorde 95 mio. kr. pr. 30. juni 2019 mod 97 mio. kr. pr. 30. juni 2018. Moderselskabets andel heraf udgjorde 49% eller 47 mio. kr. (48 mio. kr. i 2017/18). 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.

23. 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 fællesledede virksomhed Davista K/S og komplementarselskabet Davista A/S

Bestyrelsesmedlemmer i Dades A/S, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Direktionsmedlemmer i Dades A/S, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

MIO. KR.	2018/19	2017/18
TRANSAKTIONER MED NOVO HOLDINGS A/S		
Udbytte	445	56
TRANSAKTIONER MED AASE OG EJNAR DANIELSENS FOND		
Udbytte	387	48
TRANSAKTIONER MED TRYGHEDSGRUPPEN SMBA		
Udbytte	140	18
TRANSAKTIONER MED DATTERSELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	4	0
Udbytte	552	0
Årets bevægelser på mellemregninger	163	90
TRANSAKTIONER MED FÆLLESLEDEDE SELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	0	1
Tilgodehavender	0	0
TRANSAKTIONER MED BESTYRELSE OG DIREKTION I DADES		
Udbytte	7	1

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

24. RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

EPS er beregnet således:

2018/19:	
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =	$\frac{-191 \times 1.000.000}{62.294.285}$
2017/18:	
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =	$\frac{1.324 \times 1.000.000}{62.294.285}$

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

25. 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 renteaftækning i form af renteswaps og renteloftsftaler. Koncernen har en målsætning om, for så vidt angår renteeksponeringen, at 1/3 af gælden til enhver tid skal være sikret via rentetilpasningslån eller ved køb af renteloftsftaler/renteswaps med løbetid på 5 år eller derover, mens yderligere en 1/3 skal være sikret i 10 år eller derover ved renteloftsftaler/renteswaps og 1/3 fastholdes som kort gæld uden yderligere renteaftækning. Samlet betyder dette et mål for renteaftækning for minimum 6,25 år.

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 vigtigt. 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 2019 har Koncernen en udnyttet kreditfacilitet på 100 mio. kr.

Som et led i finansieringspolitikken og for at fastlåse operationelle mål for politikken 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 3-6 mdr. og med rentebindingsperioder på op til 10 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 2019 udgjorde 99% af den samlede finansiering (2018/19: 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

RENTETILPASNING I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR	RENTESIKRING
Finansielle forpligtelser 30.06.2019	14.318	12.645	1.592	81	7.400
Finansielle forpligtelser 30.06.2018	11.138	8.805	2.249	84	6.450

FORFALDSPROFIL I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle forpligtelser 30.06.2019	15.554	1.165	1.270	13.119
Finansielle forpligtelser 30.06.2018	11.617	705	1.178	9.734



KURSRISIKO

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

Kursrisiko (påvirkning af resultat og egenkapital før skat):

MIO. KR.	EFFEKT AF RENTEÆNDRING			
	30.06.2019		30.06.2018	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Kursværdi af renteaftaler	-1.022	874	-945	703
Kursværdi af gæld	-3	28	-25	49
Kursrisiko i alt	-1.025	902	-970	752

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 1.025 mio. kr. pr. 30. juni 2019. Stiger renten med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, påvirkes resultat og egenkapital positivt før skat med 902 mio. kr. pr. 30. juni 2019.

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.	EFFEKT AF RENTEÆNDRING			
	30.06.2019		30.06.2018	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Bankgæld	0	0	0	0
Realkreditlån	-68	71	-45	69
Finansielle derivater	34	-34	22	-22
Renterisiko i alt	-34	37	-23	47



Den årlige renteudgift af selskabets gæld udgjorde 202 mio. kr. med de på balancedagen gældende rentesatser (2017/18, 183 mio. kr.). Stiger renten med 1%-point i forhold til gældende rentesats, vil Koncernen realisere en større renteomkostning på 37 mio. kr. pr. år (2017/18, 47 mio. kr.). Omvendt vil et rentefald på 1%-point fra niveauet betyde, at Koncernen vil opnå en mindre renteudgift på 34 mio. kr. (2017/18, 23 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 8% 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 selskabet 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.

26. 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 16 - LEASINGKONTRAKTER

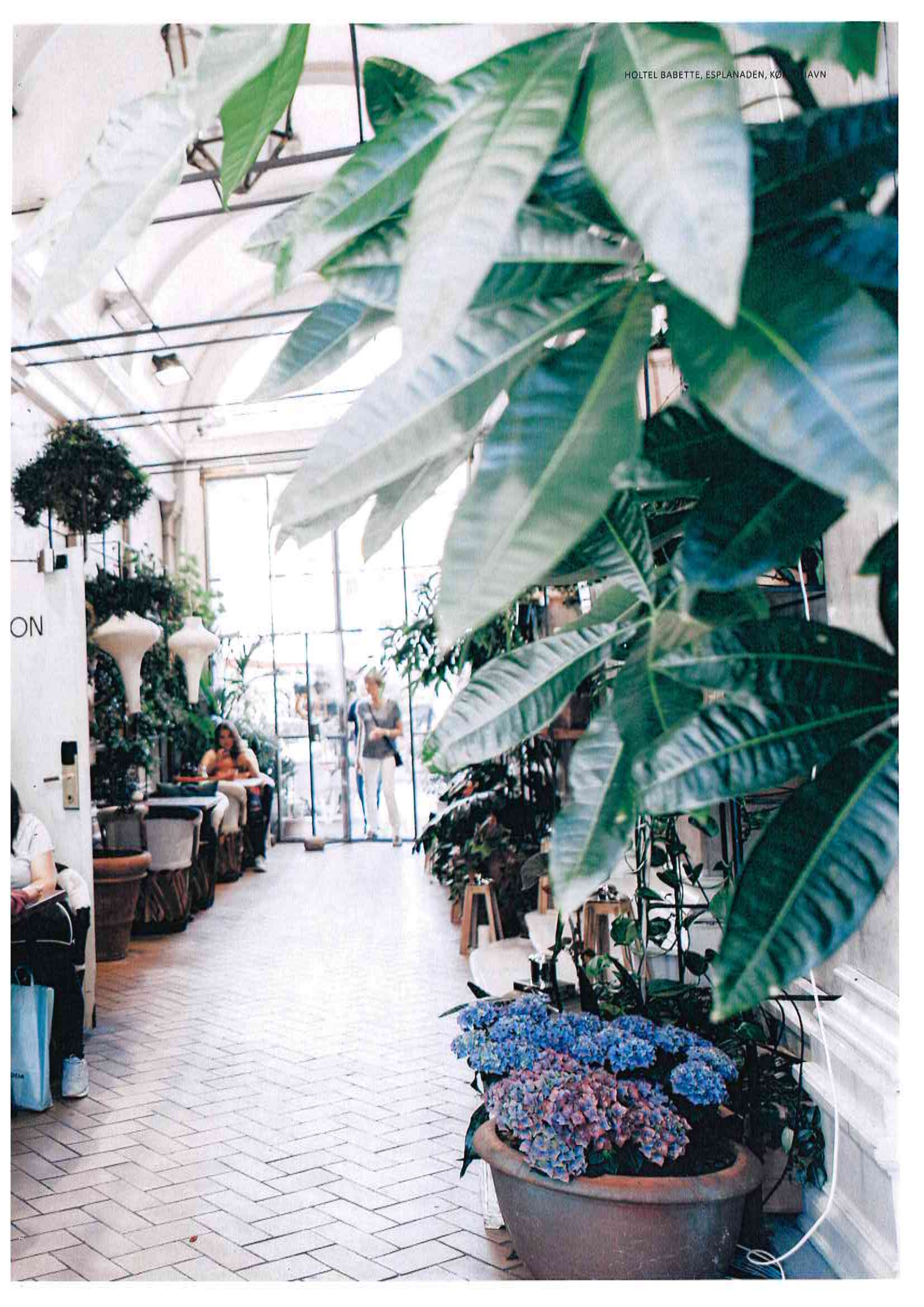
IFRS 16 erstatter IAS 17 og omhandler regnskabsmæssig behandling af leasingkontrakter. Der er ledelsens

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.

27. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

BEGIVENHEDER EFTER 30. JUNI 2019

Der er fra balancedagen og frem til tidspunktet for godkendelse af årsrapporten ikke indtrådt væsentlige forhold, som forrykker på vurderingen af årsrapportens indhold.



28. LEDELSESHVERV

BESTYRELSE

Steen Parsholt, Bestyrelsesformand

Formand for bestyrelsen:

- Dades A/S
- Ejendomsaktieselskabet af 1. maj 2015, København
- Equinox Global Ltd, London, England
- Reviva S.A., Luxembourg

Næstformand for bestyrelsen:

- Brdr. Hartmann A/S, Gentofte
- NGF Denmark Holding ApS, Odense
- NGF General Partner ApS, Odense
- NGF Nature Energy Biogas A/S, Odense

Medlem af bestyrelsen:

- Glitnir ehf., Reykjavik, Island

Medlem af direktionen:

- Bogani ApS

Karsten Holst Bork Kristoffersen, Næstformand

Advokat, Managing Partner

Formand for bestyrelsen:

- Aase og Ejnar Danielsens Fond
- Aase og Ejnar Danielsens Holding ApS

Næstformand for bestyrelsen:

- Dades A/S

Medlem af direktionen:

- Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab
- Bruun & Hjejle Komplementar ApS

Peter Morten Andreassen

Adm. direktør

Formand for bestyrelsen:

- K/S Retail Stores I, UK

Medlem af bestyrelsen:

- Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold kvarter
- Dades A/S
- Dansk Financia A/S
- Ejendomsselskabet Damsager P/S
- Ejendomsselskabet Norden A/S
- Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S
- Ejendomsselskabet Norden Atpfa Komplementar A/S
- Ejendomsselskabet Norden Atpfa Management A/S
- Ejendomsselskabet Norden Management A/S
- Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S
- Ejendomsselskabet Norden VIII Komplementar A/S
- Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
- Helios Ejendomsselskab A/S
- Høje-Taastrup C P/S
- Jensen & Møller Holding A/S
- K/S Astoria, København
- Komplementarselskabet Høje-Taastrup C ApS
- Sofiefonden

Medlem af direktionen:

- Ejendomsselskabet Norden Management A/S
- PAN Mangement Care ApS

DIREKTION

Johan Oluf Brønnum-Schou

Senior Director, Novo Holdings

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S
- Oluf Brønnums Fond
- Oluf Brønnum & Co, Holdings ApS

Medlem af direktionen:

- Johan Brønnum Holding ApS
- A&J Brønnum ApS

Peter Vilhelm Carøe

Direktør

Formand for investeringskomité:

- Copenhagen Infrastructure, Fund I

Medlem af bestyrelsen:

- Aase og Ejnar Danielsens Fond
- Aase og Ejnar Danielsens Holding ApS
- Dades A/S
- Dansk Vækstkapital, fond II
- IWC Holding A/S og relaterede selskaber
- Patrizia Multimanageres Global V
- SPI Fonden
- SPF IV

Medlem af direktionen:

- Finance Advisory ApS

Robert Neumann

Chief Investment Officer, TryghedsGruppen smba

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S

Boris Nørgaard Kjeldsen

Adm. direktør

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
- Davista K/S
- Davista Komplementar A/S
- EjendomDanmark

Medlem af direktionen:

- Dades A/S
- Davista K/S
- Davista Komplementar A/S

Søren Kristiansen

Koncerndirektør

Næstformand for bestyrelsen:

- SATS Group AS

Medlem af bestyrelsen:

- FONDEN BUSINESS LF

Medlem af direktionen:

- Dades A/S
- SVF Invest ApS

KONCERNENS EJENDOMME (DEL AF LEDELSSESBERETNING)

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Borupvang 5 C	Ballerup	4.670
Industriparken 22 A & 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 Alle 295	Brøndby	10.998
Kratbjerg 236	Fredensborg	7.307
Lindevangs Alle 6	Frederiksberg	1.726
Rialto-bygningen	Frederiksberg	10.306
Fabriksparken 19-21	Glostrup	18.445
Stationsparken 21, 24, 25 og 26	Glostrup	12.239
Helleruphus	Hellerup	20.224
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
Gl. Lundtoftevej 1-9	Kgs. Lyngby	23.911
Jernbaneplassen 1	Kgs. Lyngby	1.904
Lyngby Hovedgade 4-10	Kgs. Lyngby	10.304
Lyngby Hovedgade 53 B-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
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	9.734
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

ERHVERVSSEGMENT - FORTSAT	BELIGGENHED	AREAL M ²
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	9.030
Skomagergade 21-29	Roskilde	3.208
Rødovrevej	Rødovre	1.215
Gladsaxevej 355-365	Søborg	12.666
Gladsaxevej 372-382	Søborg	15.194
Rosenkæret 22 A-C	Søborg	4.360
Søborg møbelfabrik (erhverv)	Søborg	1.613
Spotorno Allé 1-12	Taastrup	12.416
Telegade 1 / Carl Gustavs Gade 3	Taastrup	5.640
Carl Jacobsens Vej 16-20	Valby	18.926
Sønderhøj 1-48	Viby J	82.010
Skanderborgvej 277	Viby J	14.260
Christiansgade – Bødker Balles Gård	Aarhus C	3.224
Rådhuspladsen 1-5	Aarhus C	8.247
Erhvervssegmentet i alt		632.391

CENTERSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Ballerup Centret	Ballerup	31.901
Farum Bytorv	Farum	15.429
WAVES	Greve	70.352
Waterfront Shopping	Hellerup	38.058
Nørreport Centret	Holstebro	18.754
Hørsholm Midtpunkt	Hørsholm	23.095
Ølbycenter	Køge	5.616
RO's Torv	Roskilde	83.666
Egedal Centret	Stenløse	7.131
Spinderiet	Valby	33.106
Sct. Mathias Centret	Viborg	15.328
Mega Syd	Viby J	38.698
Viby Centret	Viby J	19.639
Centersegmentet i alt		400.772

BOLIGSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Boligejendomme og lejligheder	Storkøbenhavn	67.197
Boligsegmentet i alt		67.197
Investerings ejendomme i alt		1.100.360

