

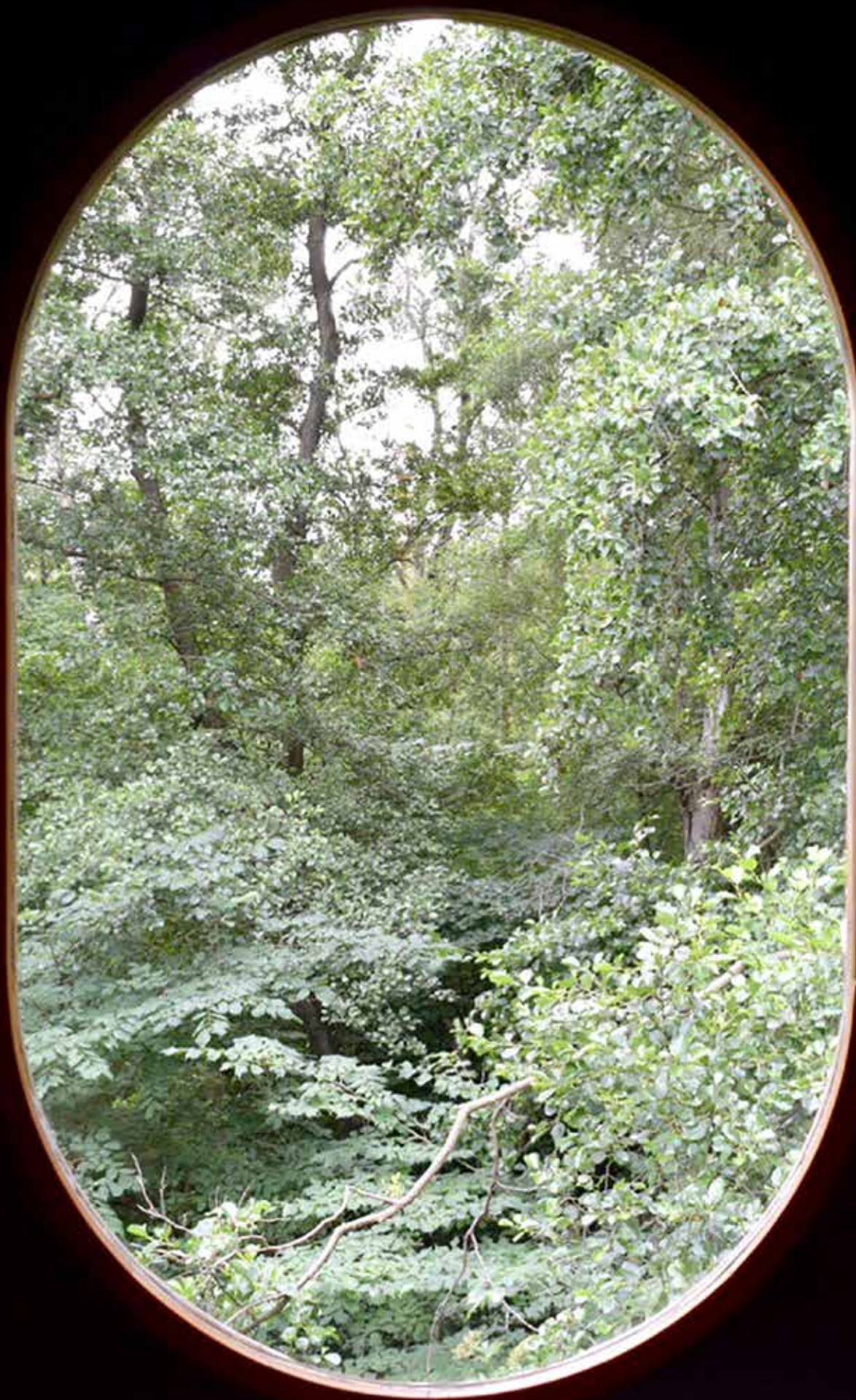


DADES A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 10 43 29 28

ÅRSRAPPORT 2016/17

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	7
5 års hoved- og nøgletal for Koncernen	7
Regnskabsberetning	16
Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar.....	30
Risikofaktorer	32
Ledelsespåtegning	35
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	36
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2016/17- Koncern	40
Balance pr. 30.06.2017- Koncern	41
Egenkapitalopgørelse for 2016/17- Koncern	43
Pengestrømsopgørelse for 2016/17- Koncern.....	44
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2016/17- Moderselskab	46
Balance pr. 30.06.2017- Moderselskab.....	48
Egenkapitalopgørelse for 2016/17- Moderselskab.....	50
Pengestrømsopgørelse for 2016/17- Moderselskab.....	51
Noter	53
Koncernens ejendomme.....	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
Adm. direktør
Direktør
Adm. direktør
Investment Director

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

DIREKTION

Adm. direktør

Boris Nørgaard Kjeldsen

REVISION

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. oktober 2017

DIRIGENT



2016/17 BLEV ET BEGIVENHEDSRIGT ÅR FOR DADES

I overensstemmelse med DADES' vækststrategi blev der i 2016/17 investeret i 6 attraktive erhvervsjendomme og en række boligudviklingsprojekter med ca. 900 boliger, som alle er under opførelse. Samlet investeringer, der repræsenterer mere end 4 mia. kr., og som har bragt DADES' samlede ejendomsportefølje over 20 mia. kr.

Som følge af investeringerne er DADES' aktiekapital blevet udvidet med 900 mio. kr. nye aktier tegnet af NOVO Holdings A/S og Tryghedsgruppen, som dermed tilsammen repræsenterer 58,5% af aktiekapitalen.

Udlejningsmarkedet i Danmark har i årets løb udviklet sig positivt, hvilket også har gjort sig gældende for DADES' to primære investeringssegmenter, erhvervsjendomme og butikcentre, idet begge segmenter har haft faldende tomgang, ligesom butikcentrene i årets seneste måneder har konstateret en stigning i såvel kundeflow som omsætning.

Generelt er det danske ejendomsmarked i vækst, hvilket afspejles i den udenlandske investorinteresse for attraktive investeringsejendomme. På trods af den stigende konkurrence forventer DADES dog fortsat at kunne gennemføre nye attraktive investeringer i de enkelte investeringssegmenter.

Efter regnskabsårets afslutning har DADES solgt alle Koncernens administrationsaktiviteter i DATEA A/S til den svenske ejendoms-koncern Newsec. Salget indebærer, at DADES fremover alene vil koncentrere sig om investering og udvikling af attraktive investeringsejendomme. DADES fortsætter som administrationskunde i det nye Newsec Datea, ligesom begge virksomheder forbliver på den nuværende adresse i Kgs. Lyngby.

Det overordnede fokus for DADES i det kommende år vil således være optimering og udvikling af den bestående portefølje samt at gennemføre nye investeringer i attraktive ejendomme inden for DADES' investeringssegmenter.

Bestyrelse og direktion



LEDELSESBERETNING

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Udlejningsindtægter	940	873	900	916	946
Nettoomsætning i alt	940	873	900	916	946
Andre driftsindtægter	35	9	37	9	17
Ejendomsomkostninger	-274	-249	-244	-241	-271
Personaleomkostninger	-15	-25	-12	-13	-11
Administrationsomkostninger mv.	-27	-15	-28	-17	-15
Primært resultat før finansielle poster	659	593	653	654	666
Resultat i fællesledede selskaber	20	3	8	7	9
Resultat før finansielle poster (EBIT)	679	596	661	661	675
Finansielle poster	-237	-275	-271	-315	-324
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	442	321	390	346	351
Værdiregulering af ejendomme	248	158	-396	-115	-664
Værdiregulering af finansiell gæld	295	-529	81	-34	113
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	985	-50	75	197	-200
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	-309	6	-30	-37	195
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	676	-44	45	160	-5
OPHØRTE AKTIVITETER					
Årets resultat af ophørte aktiviteter	20	22	26	18	16
Årets resultat	696	-22	71	178	11

Nøgletallene for 2012/13 til 2013/14 er tilpasset overgangen til IFRS 11- Indregning af fællesledede aktiviteter. Ændringen har ikke betydning for koncernens resultat og egenkapital.

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

BALANCE I MIO. KR.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
AKTIVER					
Investeringsejendomme inkl. domicilejendom	20.351	17.423	16.915	17.149	17.628
Andre aktiver	275	257	178	173	174
Likvide beholdninger	14	4	222	36	39
Aktiver i alt	20.640	17.684	17.315	17.358	17.841
PASSIVER					
Egenkapital	6.639	5.080	5.078	5.052	4.910
Gældsforpligtelser	14.001	12.604	12.237	12.306	12.931
Passiver i alt	20.640	17.684	17.315	17.358	17.841

Sammenligningstallene for balancen 2012/13 til 2013/14 er tilpasset overgangen til IFRS11- Indregning af fællesledede aktiviteter. Ændringen har ingen indvirkning på Koncernens egenkapital.

ANTAL M²

Centersegment	357.009	355.537	355.537	351.510	374.476
Erhvervssegment*	602.954	546.888	543.262	545.363	543.941
Boligsegment*	33.412	34.097	31.481	32.494	32.940
I alt	993.375	936.522	930.280	929.367	951.357

Nøgletallene for 2012/13 til 2013/14 er tilpasset overgangen til IFRS 11- Indregning af fællesledede aktiviteter. Ændringen har ikke betydning for koncernens resultat og egenkapital.

*Selskabet har pr. 1. juli 2016 reklassificeret 5 mindre ejendomme fra erhvervssegmentet til boligsegmentet, som følge af færdiggjorte boligkonverteringer eller boliganvendelse, som primær ejendomstype. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

ANTAL EJENDOMME

Antal

Centersegment	12	12	12	12	14
Erhvervssegment	66	60	59	59	60
Boligsegment (antal boliglejemål)	294	300	264	272	279

BOGFØRT VÆRDI PR. M², KR.

Centersegment	22.366	21.808	21.373	22.207	21.857
Erhvervssegment	18.115	16.175	16.011	16.015	16.202
Boligsegment	25.452	22.964	19.980	19.111	18.822



5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

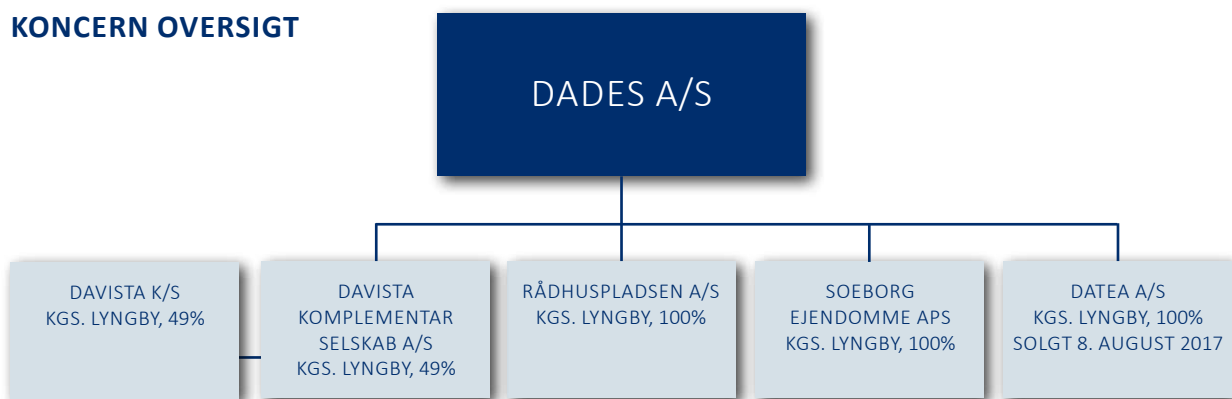
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Overskudsgrad	70,1%	67,9%	72,6%	71,4%	70,4%
Egenkapitalforrentning før værdireg. og skat	7,5%	6,3%	7,7%	6,9%	7,1%
Egenkapitalforrentning før skat	16,8%	-1,0%	1,5%	4,0%	-4,0%
Egenkapitalforrentning (ROE)	11,5%	-0,9%	0,9%	3,2%	-0,1%
Soliditetsgrad/egenkapitalandel	32,2%	28,7%	29,3%	29,1%	27,5%
Finansiell gearing	176,2%	202,1%	206,3%	213,9%	232,9%
Afkast på ejendomsporteføljen	3,5%	3,6%	3,9%	3,9%	3,8%
Lånerente	2,2%	2,6%	2,5%	2,8%	2,8%
Afkastmarginal	1,4%	1,0%	1,3%	1,0%	1,0%
Gns. antal medarbejdere (FTM)	7	5	4	4	4

AKTIERELATEREDE NØGLETAL	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	106,6	98,0	99,6	99,1	96,3
EBIT pr. aktie (EBITPS)	11,3	11,4	12,8	12,8	13,1
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	7,6	6,2	7,7	6,8	6,9
Resultat pr. aktie (EPS)	11,6	-0,9	0,9	3,1	-0,1
Cash flow pr. aktie (CFPS)	9,6	5,8	9,1	6,5	6,9
Frit cash flow pr. aktie (FCFPS)	6,4	3,8	6,6	5,2	5,6
Udbytte pr. aktie (DPS)	2,0	0,9	1,0	1,0	0,8
Antal aktier stk.	62.294.285	51.836.465	50.964.980	50.964.980	50.964.980

Nøgletallene for 2012/13 til 2013/14 er tilpasset overgangen til IFRS 11 - Indregning af fællesledede aktiviteter. Ændringen har ikke betydning for Koncernens resultat og egenkapital.



KONCERN OVERSIGT



HOVEDAKTIVITET

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

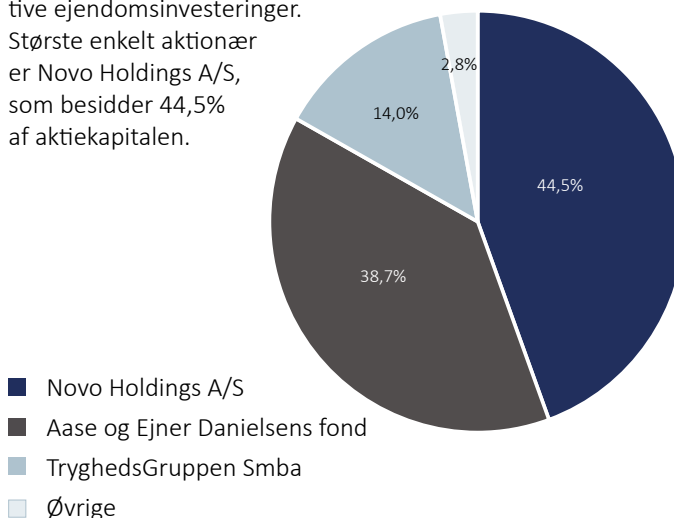
Moderselskabets aktivitet er forøget i forhold til sidste år, som følge af fusion og opkøb i året. Moderselskabet er i året overgået til at aflægge regnskab efter IFRS.

DATTERSELSKABET DATEA

Som led i tilpasningen af Koncernens aktiviteter har DADES pr. 8. august 2017 indgået aftale med Newsec PAM Denmark ApS om salg af samtlige aktier i DATEA A/S. DADES var gennem sit 100% ejede datterselskab DATEA blandt Danmarks største full service administratorer af fast ejendom. DADES vil efter salget af aktierne fortsætte som administrationskunde i Newsec Datea A/S. DATEA er i årsrapporten præsenteret som ophørende aktivitet.

EJERFORHOLD

Selskabets aktiekapital er i 2016/17 forhøjet med 10,5 mio. kr. idet Novo Holdings A/S og TryghedsGruppen Smba den 22. november 2016 har foretaget en kapitaludvidelse, således at disse to aktionærer nu besidder 58,5% af aktiekapitalen. Den samlede kapitaludvidelse på 900 mio. kr. er indbetalt kontant. Novo Holdings A/S og TryghedsGruppen Smba har afgivet tilsagn om en yderligere kapitaltilførsel, såfremt der kan findes attraktive ejendomsinvesteringer. Største enkelt aktionær er Novo Holdings A/S, som besidder 44,5% af aktiekapitalen.





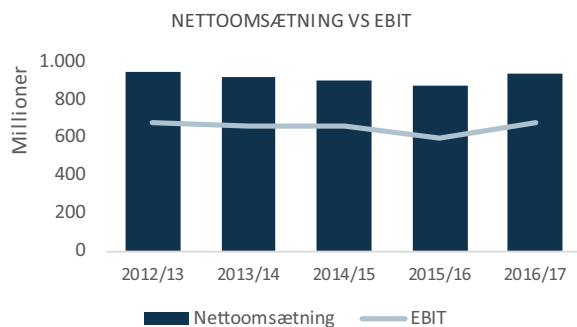
KALVEBOD BRYGGE 1-3, GLASKUBEN, KØBENHAVN V

BERETNING

Koncernen opnåede i regnskabsåret 2016/17 et primært resultat (EBIT) for fortsættende aktiviteter på 679 mio. kr. (2015/16: 596 mio. kr.). Forbedringen i det primære resultat kan i væsentlighed henføres til de i året gennemførte ejendomsinvesteringer primært i erhvervssegmentet, men også efterspørgsel på Koncernens lejemål har haft en positiv indvirkning på det primære resultat.

Der har i året fortsat været fokus på optimering og konsolidering af den eksisterende portefølje, herunder fastholdelse af lejere og driftsoptimering til sikring af cash flow, men også på eksekvering af vækststrategien

besluttet i 2015/16, hvor opkøb af primære erhvervs-ejendomme, boligejendomme, boligudviklingsprojekter samt investeringer i den bestående ejendomsportefølje er i fokus. Koncernen har i regnskabsåret erhvervet to domicilejendomme på Kalvebod Brygge, København V med Nykredit som lejer. Transaktionen blev foretaget som en selskabshandel, og selskabet er pr. 30. december 2016 fusioneret ind i DADES A/S. Herudover er der i året erhvervet en butiks-/kontorejendom i Roskilde, to kontorejendomme i det centrale Aarhus samt en mindre erhvervs ejendom i Kgs. Lyngby. Disse nye ejendomsinvesteringer bidrager i regnskabsåret 2016/17 med 46 mio. kr. i det primære resultat (EBIT).



Selskabet har i året solgt 13 restejlejligheder. Salgene har givet Koncernen en regnskabsmæssig avance på 8 mio. kr., efter afholdelse af salgsomkostninger mv. DADES har endvidere indgået bindende aftaler om flere boligudviklingsprojekter. Boligudviklingsprojekterne er beliggende i Køge, Hillerød, Vallensbæk, Gladsaxe, Bagsværd samt Ballerup og er tiltænkt til opførelse af ca. 900 familievenlige kvalitetsboliger samt et mindre erhvervs-/boligprojekt i Carlsberg byen.

Koncernens finansielle omkostninger er faldet i 2016/17 grundet det generelle lave renteniveau på det finansielle marked. Koncernens renteafdækning er øget med ca. 1 mia. kr., således den vægtede renteafdækningsprofil er i niveauet 6-7 år. Realkreditbelåningen og Koncernens finansielle beredskab i form af tilgængelige uudnyttede kreditfaciliteter, er på et tilfredsstillende niveau. De seneste års stigninger i marginaler og bidrags-satser er fortsat i 2016/17, men en aktiv finansieringsstrategi, refinansiering af gæld og generelt faldende renter har medført et fald i Koncernens realkreditfinansieringsomkostninger på 11%.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) for fortsættende aktiviteter stiger til 442 mio. kr. (2015/16: 321 mio. kr.)

Driftens likviditetsvirkning udgør 552 mio. kr. Årets resultat overstiger de udmeldte forventninger for 2016/17 grundet de fortagede ejendomsinvesteringer og forbedret udlejning. Direktion og bestyrelsen vurderer dette som tilfredsstillende.

EJENDOMSMARKEDET

De seneste år har interessen for investeringsejendomme været stigende med størst interesse for boligejendomme og velbeliggende kontorejendomme, primært i det centrale København og Aarhus. Prisudviklingen har været stigende og afkastkrav været faldende på denne type ejendomme.

Markedslejeniveauerne indenfor erhvervs- og centersegmentet har efter flere års fald stabiliseret sig, ligesom tomgangen på såvel erhvervs- som butiksklokal er faldet. Disse generelle tendenser påvirker naturligt også DADES, og den økonomiske tomgang i DADES' ejendomsportefølje har udvist et fald i året til et niveau på 92%. Flere potentielle lejere har udvist interesse for Koncernens ledige lejemål, herunder flere af domicillejemålene, men også for ledige butiksljemål. Fler-tallet af Koncernens butikscentre er i året blevet fuldt udlejet, hvorfor det forventes, at den økonomiske tomgang vil falde yderligere i det kommende år.

DADES' ejendomme er i forbindelse med den årlige værdiregulering blevet gennemgået og målt med henblik på kvalitativt at vurdere, om ejendommene ligger markedskonformt med hensyn til de anvendte afkastprocenter samt de gennemsnitlige kvadratmeterpriser. Værdiansættelsen af ejendommene sker 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 bånd, der udgør den skønnede markedsværdi.

Fastsættelsen af ejendomsværdien har medført, at det vægtede afkast udgør 5,22% (2015/16: 5,49%) for Koncernens erhvervssegment og 5,23% (2015/16: 5,41%) for centersegmentet. Boligsegmentets ejerlejligheder er værdiansat ud fra opnåede salgspriser ved gennemførte sammenlignelige handler. Den samlede nettoværdiregulering af Koncernens investeringsejendomme udgør herefter 240 mio. kr. eller 1,4% af ejendomsporteføljen.

FREMTIDEN

Ledelsen forventer, at de nuværende markedsforhold vil forbedre sig yderligere i det kommende år. Koncernens fokus vil fortsat vil være på lejerpleje, sikring af cash flow og fortsatte driftsforbedringer, men også på vækst gennem udvikling af bestående ejendomme, køb af primære erhvervsjendomme og boligudviklingsprojekter.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet på alle væsentlige områder er godt rustet til at få det maksimale resultat ud af porteføljen, som i al væsentlighed består af primære ejendomme.

Baseret på DADES' aktuelle drift og ejendomsporteføljen på over 20 mia. kr., forventes der for 2017/18 et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i niveauet 480-500 mio. kr.

BEGIVENHEDER EFTER 30. JUNI 2017

DADES har pr. 8. august 2017 solgt datterselskabet DATEA A/S, indeholdende Koncernens administrationsaktiviteter. Salget er gennemført til en pris væsentligt over indre værdi. Herudover er der fra balancedagen og frem til tidspunktet for godkendelse af årsrapporten ikke indtrådt væsentlige forhold som forrykker på vurderingen af årsrapportens indhold.

Definitioner på nøgletal

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

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



REGNSKABSBERETNING

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

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2016/17	2015/16	ÆNDRING
Udlejningsindtægter	940	873	67
Nettoomsætning i alt	940	873	67
Andre driftsindtægter	35	9	26
Ejendomsomkostninger	-274	-249	-25
Personaleomkostninger	-15	-25	10
Administrationsomkostninger mv.	-27	-15	-12
Primært resultat før finansielle poster	659	593	66
Resultat i fællesledede selskaber	20	3	17
Resultat før finansielle poster (EBIT)	679	596	83
Finansielle poster	-237	-275	38
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	442	321	121
Værdiregulering af ejendomme	248	158	90
Værdiregulering af finansiell gæld	295	-529	824
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	985	-50	1.035
OPHØRTE AKTIVITETER			
Resultat før skat ophørte aktiviteter	25	26	-1
Resultat før skat	1.010	-24	1.034



HOVEDPUNKTER

Markedsværdien af Koncernens ejendomsportefølje udgør 20.351 mio. kr. pr. 30. juni 2017 mod 17.423 mio. kr. året før. I årets løb har fokus været på optimering og konsolidering af den eksisterende portefølje, herunder fastholdelse af lejere og driftsoptimering til sikring af likviditetsskabelsen. Herudover er der i året erhvervet erhvervs- og boligejendomme for samlet 1.893 mio. kr., og der er i året 2016/17 investeret i igangværende boligkonverterings- og udviklingsprojekter, som ultimo regnskabsåret udgør en værdi på 593 mio. kr.

Udlejningsindtægterne er i regnskabsåret steget med 67 mio. kr. eller 8%. Stigningen i lejeindtægterne kan henføres til den øgede investering i nye ejendomme, hvilket bidrager med 52 mio. kr. samt øget udlejning primært i erhvervssegmentet og reduktion i lejerabatter. Den samlede tomgang for Koncernen udgør 8% mod 8,6% sidste år.

Omkostningerne er steget med 27 mio. kr. eller 9% i forhold til året før og kan henføres til et øget vedligeholdelsesforbrug, indgåelse af flere bruttolejekontrakter, primært på centersegmentet, omkostningseffekten af de foretagne ejendomsinvesteringer og det væsentligt øgede aktivitetsniveau på boligudviklingsprojekterne.

Resultat før finansielle poster udgør 679 mio. kr., hvilket er en stigning på 83 mio. kr. i forhold til året før.

Finansielle nettoomkostninger falder med 38 mio. kr. til 237 mio. kr. Faldet skyldes refinansiering af Koncernens prioritetsgæld i et marked med generelt lave renter på trods af, at selskabet har øget renteafdækningen i året i henhold til Koncernens finansieringsstrategi med 1. mia. kr.

De urealiserede værdireguleringer af ejendomsporteføljen udgør en nettoopskrivning på 240 mio. kr.

Urealiserede kursreguleringer af gæld og finansielle derivater udgør en gevinst på 298 mio. kr., hvilket kan henføres til selskabets renteafdækning og kursregulering af prioritetsgælden til dagsværdi. Den akkumulerede urealiserede kursregulering på prioritetsgæld og derivater udgør -535 mio. kr.

Soliditeten udgør pr. 30. juni 2016 32,2% mod 28,7% sidste år.

Driftens likviditetsvirkning for fortsættende og ophørte aktiviteter udgør 552 mio. kr. Nettoeffekten af investerings- og finansieringsaktiviteter udgør -852 mio. kr., hvilket samlet set nedsætter de likvide midler med 296 mio. kr. Nedsættelsen af det likvide beredskab er sket som konsekvens af indførelse af "negative" renter hos de finansielle samarbejdsparter. Selskabet har gode og solide relationer til de finansielle samarbejdsparter og har tilsagn om at kunne reetablere et øget likviditetsberedskab, såfremt dette bliver nødvendigt.

Detaljerede kommentarer til de enkelte segmenter (før koncernelimineringer) er angivet på de efterfølgende sider. Posten "Omkostninger" indeholder, i modsætning til koncernresultatopgørelsen og hovedtalsoversigten, også lønomkostninger til viceværter.

EJENDOMSSEGMENTER I ALT

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2016/17	2015/16	ÆNDRING
Nettoomsætning	940	873	66
Omkostninger	-276	-251	-25
Primært resultat	664	622	41
Andre driftsindtægter	33	9	24
Værdireguleringer	240	156	84
Avance og tab ved salg af ejendomme	8	2	6
Resultat før finansiering	945	789	155
Segmenternes samlede værdi	20.351	17.423	2.929
Direkte afkast, Koncern	3,5%	3,6%	-0,1%
Tomgangsprocent	8,1%	8,6%	-0,5%
Overskudsgrad	70,6%	71,2%	-0,5%

Det primære resultat i segmenterne er angivet før koncernelimineringer og ekskl. fællesomkostninger i moderselskabet. Det direkte afkast beregnes på baggrund af årets resultat før finansiering og sættes i forhold til den tidsmæssigt vægtede dagsværdi af ejendomsporteføljen, hvor der er taget højde for køb og salg af ejendomme i regnskabsåret. Det direkte afkast udgør 3,5% for 2016/17 (2015/16 3,6%). Det er selskabets forventning, at såvel overskudsgrad, som direkte afkast vil forbedres i 2017/18. Overskudsgraden er beregnet som det primære resultat i forhold til nettoomsætningen.

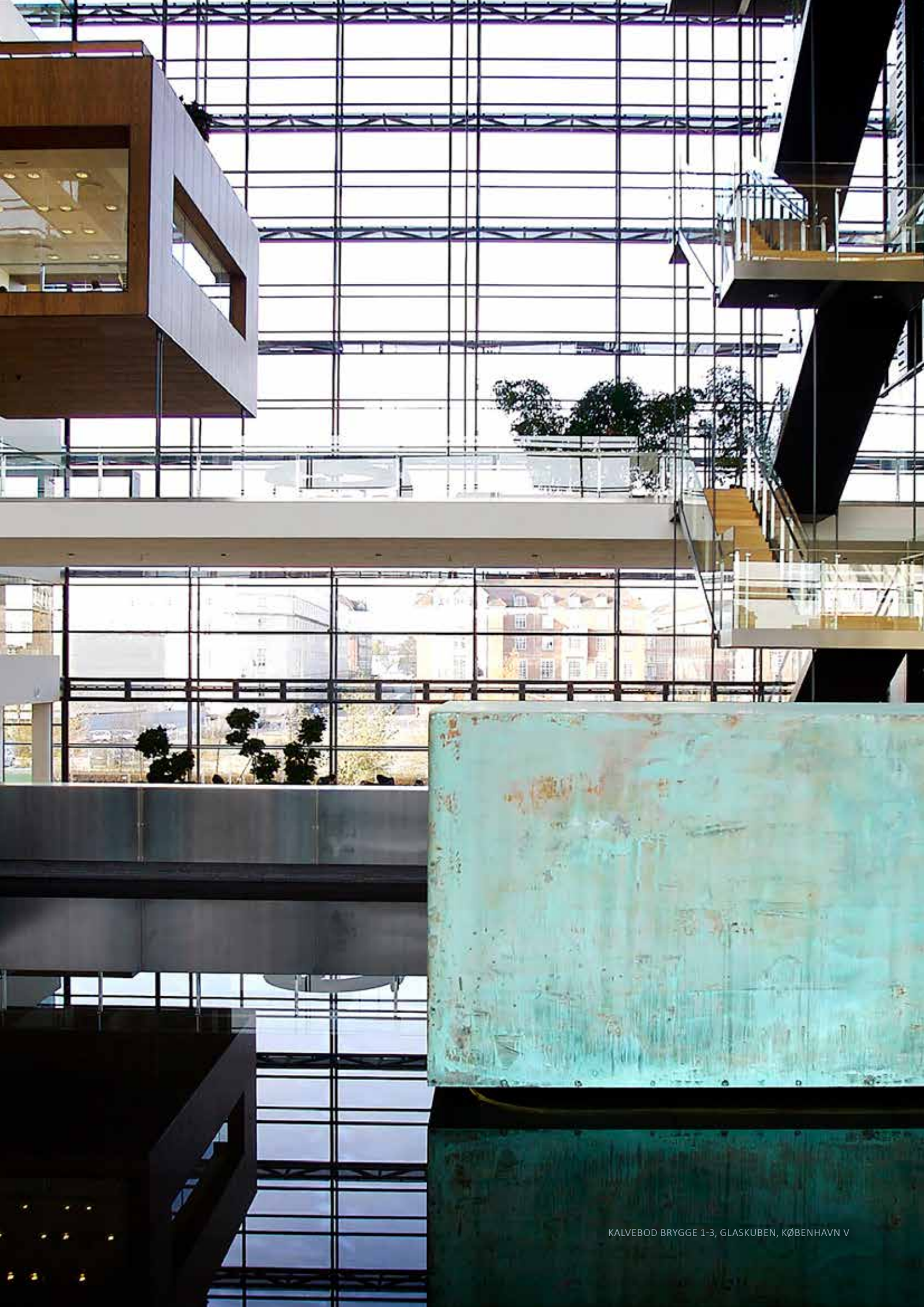
I det følgende kommenteres den samlede udvikling og hovedtallene. De enkelte segmenter gennemgås efterfølgende (side 19-24).

OVERSIGT OVER EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ejendomsporteføljens opdeling på segmenter pr. 30. juni 2017 kan vises således:

MIO. KR.	EJENDOMSVÆRDI	% AF PORTEFØLJEN	AREAL M ²	VÆRDI / M ² KR.	ANTAL
Butikssegment	7.985	39	357.009	22.366	12
Erhvervssegment	10.923	54	602.954	18.115	66
Boligsegment (antal boliglejemål)*	1.443	7	33.412	25.452	294
Ejendomsportefølje i alt	20.351	100	993.375		

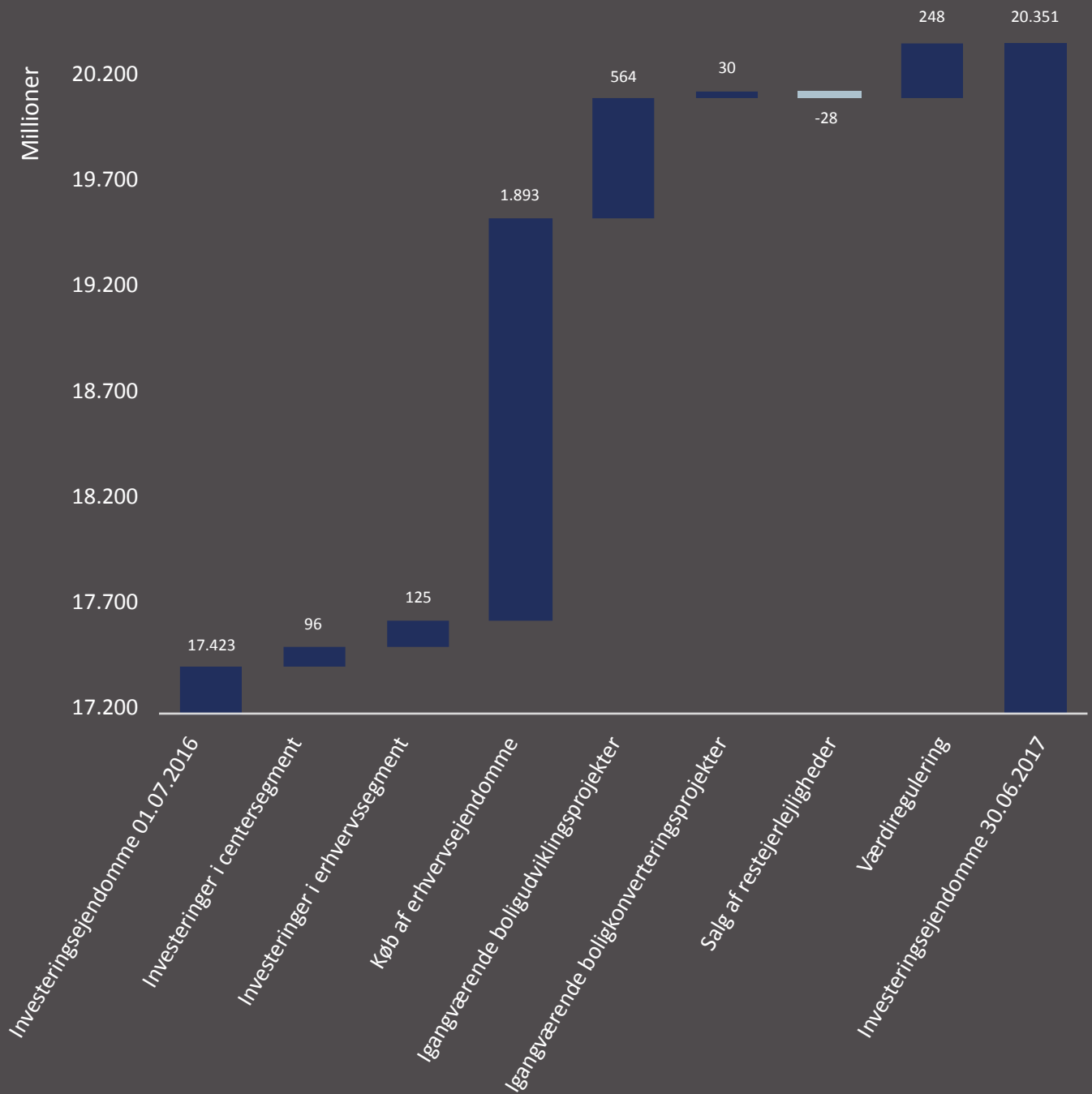
*Incl. investeringer i konverterings- og boligudviklingsprojekter



UDVIKLINGEN I DEN SAMLEDE EJENDOMSVÆRDI

Udviklingen i Koncernens ejendomsværdi (investeringsejendomme og domicilejendom) kan specificeres således:

MIO. KR.	EJENDOMSVÆRDI
Investeringsejendomme 01.07.2016	17.423
INVESTERINGER I CENTERSEGMENT:	
Ballerup Centret	9
WAVES	63
Viby Centret	9
Øvrige investeringer	15
INVESTERINGER I ERHVERVSSEGMENT:	
Gl. Lundtoftevej 1-9	6
Borupvang 5 C	20
Frederikskaj 4	32
Skanderborgvej 277	6
Gladsaxevej 372-382	9
Lyngby Hovedgade 80-82, Svorin Karréen	11
Ringstedgade 24-26	6
Øvrige investeringer	35
KØB OG SALG SAMT VÆRDIREGULERINGER:	
Investeringer i Centersegment	96
Investeringer i Erhvervssegment	125
Køb af erhvervsjendomme	1.893
Igangværende boligudviklingsprojekter	564
Igangværende boligkonverteringsprojekter	30
Salg af resterlejligheder	-28
Værdiregulering	248
Investeringsejendomme 30.06.2017	20.351





REGNSKABSBERETNING

CENTERSEGMENT

Centersegmentet udgør et samlet areal på 357.009 m² med en samlet ejendomsværdi på 7.985 mio. kr. (2015/16: 7.754 mio. kr.)

MIO. KR.	2016/17	2015/16	ÆNDRING
Nettoomsætning	406	401	5
Omkostninger	-126	-125	-1
Primært resultat	280	276	4
Andre driftsindtægter	8	0	8
Værdireguleringer	136	105	31
Avance og tab ved salg af ejendomme	0	0	0
Resultat før finansiering	424	381	43
Segmentværdi	7.985	7.754	231
Direkte afkast	3,6%	3,6%	-0,0%
Tomgangsprocent	6,9%	6,2%	0,7%
Overskudsgrad	69,0%	68,8%	0,2%

Nettoomsætningen udgør 406 mio. kr. i 2016/17, hvilken er svagt stigende i forhold til samme periode året før. Der er en generel positiv udvikling og en større efterspørgsel af Koncernens butiksljemål. Den økonomiske tomgangsprocent er svagt stigende og udgør i gennemsnit 6,9% i 2016/17 mod 6,2% året før, hvilket skal sammenholdes med én større konkurs blandt segmentets lejere, som har påvirket omsætningen negativt med netto 11 mio. kr. Omkostningerne er på niveau med året før. Overskudsgraden for 2016/17 udgør 69,0%, mens den for 2015/16 udgjorde 68,8%.

REGSKABSBERETNING

ERHVERVSSEGMENT

Erhvervssegmentet udgør et samlet areal på 602.954 m² med en samlet ejendomsværdi på 10.923 mio. kr. (2015/16: 8.835 mio. kr.)

MIO. KR.	2016/17	2015/16	ÆNDRING
Nettoomsætning	505	447	58
Omkostninger	-130	-105	-25
Primært resultat	375	342	33
Andre driftsindtægter	24	9	15
Værdireguleringer	62	10	52
Avance og tab ved salg af ejendomme	0	0	0
Resultat før finansiering	461	361	100
Segmentværdi	10.923	8.835	2.088
Direkte afkast	3,8%	3,9%	-0,1%
Tomgangsprocent	9,2%	10,7%	-1,5%
Overskudsgrad	74,3%	76,6%	-2,3%

Nettoomsætningen udgør 505 mio. kr. i 2016/17, hvilket er 58 mio. kr. eller 13% over samme periode året før og kan henføres de gennemførte ejendomsinvesteringer i 2016/17 samt en øget udlejning af domicillejemål i sidste kvartal af regnskabsåret. Den økonomiske tomgangsprocent er faldende og udgør i gennemsnit 9,2% i 2016/17 mod 10,7% året før. Omkostningerne er steget med 25 mio. kr., hvilket primært kan henføres til nye ejendomsinvesteringer samt øget vedligeholdelse og lejemålsindretninger. Overskudsgraden for 2016/17 udgør 74,3%, mens den for 2015/16 udgjorde 76,6%.

Selskabet har pr. 1. juli 2016 reklassificeret 5 mindre ejendomme fra erhvervssegmentet til boligsegmentet, som følge af færdiggjorte boligkonverteringer eller boliganvendelse, som primær ejendomstype. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.



REGNSKABSBERETNING

BOLIGSEGMENT

Boligsegmentet udgør et samlet areal på 33.412 m² med en samlet værdi på 1.443 mio. kr. (2015/16: 835 mio. kr.)

MIO. KR.	2016/17	2015/16	ÆNDRING
Nettoomsætning	29	25	4
Omkostninger	-20	-21	1
Primært resultat	9	4	5
Andre driftsindtægter	1	0	1
Værdireguleringer	42	41	1
Avance og tab ved salg af ejendomme	8	2	6
Resultat før finansiering	60	47	13
Segmentværdi	1.443	835	608

Nettoomsætningen stiger med 4 mio. kr. grundet færdiggørelsen af boligkonverteringerne i Amaliegade 39-41 samt helårseffekten af boliginvesteringerne i bebyggelsen omkring Spinderiet, Valby. Omkostninger falder med 1 mio. kr., idet der i 2015/16 var indfriet fælleslån i de tilhørende ejerforeninger, som ikke er gentaget i 2016/17. Det primære resultat for segmentet udgør 9 mio. kr. Fortjenesten ved salg af lejligheder udgør 8 mio. kr. inklusiv salgsomkostninger. Der er i perioden solgt 13 lejligheder til samlet bogført værdi på 28 mio. kr. Ejerlejlighederne er værdireguleret med 42 mio. kr. ud fra udviklingen i ejerlejlighedsmarkedet i Københavnsområdet. Som følge af årets værdiregulering og salg udgør den regnskabsmæssige gennemsnitsværdi 25.452 kr. pr. m² (2015/16: 22.964 kr. pr. m²) excl. igangværende konverterings- og boligudviklingsprojekter. Den eksisterende beholdning af restejerlejligheder er ikke et primært strategisk fokusområde, og restejerlejlighederne søges derfor enten solgt ved opsigelse fra lejers side eller moderniseret i henhold til lejelovens § 5.2. Afhængig af markedssituationen for den enkelte lejlighed kan det komme på tale at gendleje tidsbegrænset i op til 2 år.

Selskabet har pr. 1. juli 2016 reklassificeret 5 mindre ejendomme fra erhvervssegmentet til boligsegmentet, som følge af færdiggjorte boligkonverteringer eller boliganvendelse, som primær ejendomstype. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

REGNSKABSBERETNING

DATEA - OPHØRT AKTIVITET

MIO. KR.	2016/17	2015/16	ÆNDRING
Nettoomsætning	336	313	23
Direkte henførbare omkostninger	-7	-8	-1
Personaleomkostninger	-241	-221	-20
Administrationsomkostninger	-55	-53	-2
Afskrivninger	-8	-5	-3
Omkostninger i alt	-311	-287	-24
Primært resultat	25	26	-1
Finansielle poster	0	0	0
Resultat før skat	25	26	-1
Overskudsgrad	7,4%	8,6%	-1,2%
Afkastgrad	32,1%	40,6%	-8,5%
Egenkapitalens forrentning	43,0%	43,0%	0,0%
Soliditetsgrad	40,7%	45,8%	-5,1%
Gennemsnit antal heltidsbeskæftigede	410	378	32

DATEAs resultat før skat udgjorde 25 mio. kr. DATEA har i året været præget af kunders køb og salg af ejendomme, ligesom både større og mindre ejendomsinvestorer har valgt DATEA som ejendomsadministrator. Pr. 1. juli 2016 overtog DATEA aktiviteterne i Dansk Financia. Overtagelsen omfattede såvel investerings- som foreningskunder og er et led i DATEAs strategi om at være med til branche konsolidering. Herudover har der i året været en fortsat tilgang af kunder til foreningssegmentet. I begge segmenter har der blandt andet været et højt aktivitetsniveau på projekter, byggestyring og boligudlejning. Nettoomsætningen udgjorde 336 mio. kr. mod 313 mio. kr. i 2015/16, og det gennemsnitlige antal medarbejdere udgjorde 410 mod 378 i 2015/16. DATEA har i 2016/17 igangsat en ny strategi med udvikling af nye forretningsområder og produkter. Som et led i strategien er der foretaget en udvidelse af medarbejderstaben, som arbejder hermed og som i strategiens første år et medfører et lidt lavere resultat end tidligere år. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.





LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

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

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

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

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

For DADES handler miljø- og klimainsatsen både om at tage ansvar for omverdenen, men i høj grad også om

forretningen – det er i stigende grad et krav fra omverdenen, at ejendommene skal være mere energi- og miljørigtige, og indsatsen på området er med til at holde selskabet konkurrencedygtigt.

Menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder forholder selskabet sig til, overvejende i forhold til egne medarbejdere. Koncernen beskæftiger over 400 medarbejdere, hvoraf langt den overvejende del er ansat som funktionærer. Medarbejderforhold er indgående beskrevet i Koncernens personalehåndbog, og selskabet arbejder kontinuerligt for at DADES og DATEA skal være et godt, udviklende og fagligt stimulerende miljø at arbejde i. Det gør Koncernen bl.a. ved at have et stort fokus på efteruddannelse og træning, således at medarbejderne hele tiden er attraktive i markedet. Koncernen følger op med systematiske medarbejderudviklingssamtaler og individuelle udviklingsplaner.

For at sikre den bedst mulige trivsel, gennemfører selskabet fast en medarbejdertrivselsundersøgelse, som tager temperaturen på medarbejdernes arbejdsglæde og trivsel. Ved den sidst gennemførte undersøgelse var medarbejdertilfredsheden som tidligere væsentligt højere end i den finansielle sektor, som er selskabets primære benchmark. Medarbejdernes trivsel kan også ses i selskabets lave sygefravær, som ligger under 4% (juni 2016). Medarbejderes trivsel og udvikling er afgørende for DADES' succes. Koncernen er afhængig af at kunne tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere i branchen, og en stærk indsats på dette område giver derfor forretningsmæssig mening.



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

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

MANGFOLDIGHED I LEDELSEN

Ved udgangen af 2016/17 bestod bestyrelsen i DADES A/S af 6 mandlige medlemmer og i DATEA A/S af 4 mænd og 1 kvinde. I overensstemmelse med selskabsloven § 139a har bestyrelsen vedtaget en målsætning om, at 15-30% af medlemmerne af bestyrelserne skal udgøres af det underrepræsenterede køn inden udgangen af regnskabsåret 2020/21, såfremt det er muligt at finde egnede kandidater af det underrepræsenterede køn. Der er i indeværende regnskabsår ikke fundet kandidater af det underrepræsenterede køn.

Herudover arbejder DADES mod at øge antallet af det underrepræsenterede køn i alle ledelsesniveauer i Koncernen, herunder dets datterselskaber, idet det er målsætningen, at det underrepræsenterede køn skal udgøre mindst 40%. Ved udgangen af 2016/17 udgjorde antallet af det underrepræsenterede køn 33% af alle ledelsesniveauer i Koncernen ud over bestyrelser. Ved ansættelser og forfremmelser i ledelseslaget efterprøves mulighederne for at øge det underrepræsenterede køns andel forudsat, at der findes kandidater med de rette kvalifikationer.

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 negativ indflydelse på Koncernens fremtidige udvikling, resultater, pengestrømme og økonomiske stilling.

**RISIKOFAKTORER FORBUNDET MED
REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN.**

**RISIKOFAKTORER VED DRIFT OG UDVIKLING AF
EJENDOMME.**

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER.

ØVRIGE RISIKOFAKTORER.

FAKTORER FORBUNDET MED REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi i henhold til IAS 40, og eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Koncernens domicilejendom værdiansættes efter samme princip. Opskrivninger på domicilejendommen føres via anden totalindkomst på egenkapitalen, mens afskrivninger og nedskrivninger føres via resultatopgørelsen.

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

Da ejendomsmarkedet ikke i alle tilfælde er velfungerende og likvidt i samme udstrækning som f.eks. aktiemarkedet, 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 salgs-situation.

Hertil kommer, at det bånd, 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 ejendomes løbende driftsresultater er påvirket af eksterne faktorer, herunder udviklingen i samfundsøkonomien, ejendomsmarkedet og detailhandlen. 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. gennulejning 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 vil påvirke værdiansættelsen af ejendommene.

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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

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

ØVRIGE RISIKOFAKTORER

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

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

Koncernen har fastlagt en forsikringsstrategi, som inde-

bærer, at der er indgået porteføljeaftale med to anerkendte forsikringsselskaber, hvilket medfører en række drifts- og administrative fordele for Koncernen. For så vidt angår miljø, er det Koncernens opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af Koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering, hvorfor der ikke er iværksat særlige undersøgelser. Det er endvidere opfattelsen, at der blandt Koncernens lejere dags dato ikke er risiko for miljøforurening.

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

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

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

LEDELSEHVERV

Der er henvises til note 27 for ledelsehverv.



LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for DADES A/S.

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

Det er vores opfattelse, at års- og koncernregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2017, resultatet af Koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 samt moderselskabets og Koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 11. oktober 2017

DIREKTION

Boris Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør

BESTYRELSE

Steen Parsholt
Formand

Peter Morten Andreassen

Peter Vilhelm Carøe

Karsten Holst Bork Kristoffersen
Næstformand

Johan Oluf Brønnum-Schou

Søren René Kristiansen

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 2016 – 30. juni 2017, 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 2017, samt af resultatet af Koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af Koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af Koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i Koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

København, den 11. oktober 2017

DELOITTE

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Stinus Tschentscher Andersen
statsautoriseret revisor



RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2016/17 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2016/17	2015/16
Udlejning af erhvervsjendomme		903	841
Udlejning af boligejendomme		37	32
Nettoomsætning	4	940	873
Andre driftsindtægter		35	9
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-274	-249
Personaleomkostninger	6	-15	-25
Eksterne administrationsomkostninger		-25	-12
Afskrivninger	9,11,12	-2	-2
Primært resultat før finansielle poster		659	593
Resultat i fællesledede selskaber	13	20	3
Resultat før finansielle poster (EBIT)		679	596
Finansielle indtægter	7	17	9
Finansielle omkostninger	7	-254	-284
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		442	321
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	240	156
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		8	2
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	7	298	-517
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	-3	-12
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		985	-50
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	8	-309	6
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		676	-44
Årets resultat af ophørte aktiviteter	16	20	22
Årets resultat		696	-22
Årets resultat pr. aktie, kr.	23	11,3	-0,9
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		696	-44
Anden totalindkomst (Opskrivning af domicilejendom)		10	0
Skat af anden totalindkomst	18	-2	0
Anden totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		8	0
Totalindkomst		704	-44

BALANCE

PR. 30.06.2017 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2016/17	2015/16
Rettigheder	9	5	3
Immaterielle aktiver		5	3
Investeringsejendomme	10	20.068	17.147
Domicilejendom	11	283	276
Driftsmidler og inventar	12	3	11
Materielle aktiver		20.354	17.434
Kapitalandele i fællesledede selskaber	13	116	95
Andre finansielle aktiver		5	3
Finansielle aktiver		121	98
Langfristede aktiver		20.480	17.535
Tilgodehavende hos lejerne mv.		16	14
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		14	1
Tilgodehavender hos administrationskunder		0	39
Andre tilgodehavender		10	55
Selskabsskat		8	19
Periodeafgrænsningsposter		0	17
Tilgodehavender		48	145
Likvide beholdninger		2	4
Aktiver bestemt for salg		110	0
Kortfristede aktiver		160	149
Aktiver		20.640	17.684

BALANCE

PR. 30.06.2017 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2016/17	2015/16
Aktiekapital	15	623	518
Reserve for opskrivning af domicilejendom		103	93
Overført overskud		5.913	4.469
Egenkapital		6.639	5.080
Hensat til udskudt skat	18	1.394	1.129
Langfristet del af prioritetsgæld	17	11.590	10.927
Forudbetalt leje og deposita		247	237
Langfristede forpligtelser		13.231	12.293
Andre hensatte forpligtelser		0	1
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	17	161	96
Anden bankgæld mv.		336	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28	3
Skyldig skat		29	6
Anden gæld		143	169
Periodeafgrænsningsposter		8	6
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg		65	0
Kortfristede forpligtelser		770	311
Gældsforpligtelser		14.001	12.604
Passiver		20.640	17.684

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016/17 - KONCERN

MIO. KR.	AKTIE- KAPITAL	RESERVER FOR OPSKRIVNING DOMICIL	OVERFØRT RESULTAT	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 01.07.2014	510	87	4.455	5.052
Årets resultat	0	0	71	71
Anden totalindkomst (domicilejd.)	0	6	0	6
Totalindkomst	0	6	71	77
Udbetalt udbytte	0	0	-51	-51
Egenkapital 30.06.2015	510	93	4.475	5.078
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	8	0	67	75
Årets resultat	0	0	-22	-22
Anden totalindkomst (domicilejd.)	0	0	0	0
Totalindkomst	8	0	45	53
Udbetalt udbytte	0	0	-51	-51
Egenkapital 30.06.2016	518	93	4.469	5.080
Kapitalforhøjelse/ nedsættelse i året	105	0	795	900
Årets resultat	0	0	696	696
Anden totalindkomst (domicilejd.)	0	10	0	10
Totalindkomst	105	10	1.491	1.606
Udbetalt udbytte	0	0	-47	-47
Egenkapital 30.06.2017	623	103	5.913	6.639

Der foreslås deklareret et udbytte på 125 mio. kr. (2,0 kr. pr. aktie) for regnskabsåret 2016/17 (2015/16: 47 mio. kr. (0,9 kr. pr. aktie)). Beløbet indregnes først som forpligtelse efter beslutning på den ordinære generalforsamling i oktober 2017.

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2016/17 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2016/17	2015/16
Primært resultat før finansielle poster fra fortsættende aktiviteter		659	593
Primært resultat før finansielle poster fra ophørende aktiviteter	16	25	27
Regulering for afskrivninger		10	7
Regulering for avancer/tab ved salg		31	13
Regulering af hensatte forpligtelser		0	0
Ændringer i driftskapital	19	118	-22
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		12	-7
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		855	611
Finansielle indbetalinger		2	8
Finansielle udbetalinger		-254	-284
Betalt selskabsskat		-50	-37
Driftens likviditetsvirkning		552	298
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-2.094	-388
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		11	16
Investeringernes likviditetsvirkning		-2.083	-372
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-184	-363
Optagelse, herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		565	165
Modtaget udbytte		0	0
Indskudt egenkapital		900	75
Udbetalt udbytte		-46	-51
Finansieringens likviditetsvirkning		1.235	-174
Nettoforøgelse af likvide midler		-296	-248
Likvide midler 01.07., netto		-26	222
Likvide midler 30.06., netto		-322	-26
som specificeres således:			
Likvide beholdninger fortsættende aktiver		2	0
Likvide beholdninger ophørende aktiver		12	4
Anden bankgæld mv.		-336	-30
Likvide midler 30.06., netto		-322	-26

Winghouse

WINGHOUSE
ØRESTADS BOULEVARD 73 A
KØBENHAVN S
KONTAKT
T: +45 33 33 33 33
E: info@winghouse.com



RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2016/17 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2016/17	2015/16
Udlejning af erhvervsejendomme		897	842
Udlejning af boligejendomme		37	32
Nettoomsætning	4	934	874
Andre driftsindtægter		35	9
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-273	-250
Personaleomkostninger	6	-15	-25
Eksterne administrationsomkostninger		-24	-13
Afskrivninger	9,11,12	-2	-2
Primært resultat før finansielle poster		655	593
Resultat datterselskaber	13	4	0
Resultat i fællesledede selskaber	13	20	3
Resultat før finansielle poster (EBIT)		679	596
Finansielle indtægter	7	3	9
Finansielle omkostninger	7	-253	-284
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		429	321
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	240	156
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		8	2
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	7	294	-517
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	14	-12
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		985	-50
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	8	-309	6
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		676	-44
Årets resultat af ophørte aktiviteter	16	20	22
Årets resultat		696	-22
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		696	-44
Anden totalindkomst (opskrivning af domicil)		10	0
Skat af anden total indkomst	18	-2	0
Anden totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		704	-44
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte – 2,0 kr. pr. aktie (2015/16: 0,9 kr. pr. aktie)		125	47
Overført til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		-33	5
Overført til næste år		604	-74
		696	-22

BALANCE

PR. 30.06.2017 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2016/17	2015/16	1. JULI 2015
Investeringsejendomme	10	19.800	17.147	16.638
Domicilejendom	11	283	276	278
Driftsmidler og inventar	12	3	3	3
Materielle anlægsaktiver		20.086	17.426	16.919
Kapitalinteresser i datterselskaber	13	129	47	51
Kapitalandele i fællesledede selskaber	13	116	95	93
Andre finansielle aktiver		2	2	2
Finansielle anlægsaktiver		247	144	146
Langfristede aktiver		20.333	17.570	17.065
Tilgodehavende hos lejerne mv.		14	14	3
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		14	0	3
Andre tilgodehavender		24	33	27
Selskabsskat		8	13	0
Tilgodehavender		60	60	33
Kapitalinteresser bestemt for salg	13	44	0	0
Likvide beholdninger		0	0	171
Kortfristede aktiver		104	60	204
Aktiver		20.437	17.630	17.269

BALANCE

PR. 30.06.2017 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2016/17	2015/16	1. JULI 2015
Aktiekapital	15	623	518	510
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		47	80	75
Reserve for opskrivning af domicilejendom		103	93	93
Foreslået udbytte for regnskabsåret		66	47	51
Overført overskud		5.800	4.343	4.350
Egenkapital		6.639	5.081	5.079
Hensat til udskudt skat		1.395	1.128	1.129
Langfristet del af prioritetsgæld		11.481	10.927	10.615
Langfristet bankgæld		0	0	0
Forudbetalt leje og deposita		245	236	244
Langfristede forpligtelser		13.121	12.291	11.988
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld		161	96	82
Anden bankgæld mv.		336	30	0
Koncernmellemværender		16	28	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27	1	15
Anden gæld		129	96	66
Skyldig skat		0	0	23
Periodeafgrænsningsposter		8	7	5
Kortfristede forpligtelser		677	258	202
Gældsforpligtelser		13.798	12.549	12.190
Passiver		20.437	17.630	17.269

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016/17 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	AKTIEKAPITAL	RESERVER FOR NETTO OPSKRIV- NING EFTER INDRE VÆRDIS METODE	RESERVER FOR OPSKRIVNING DOMICIL	FORESLÅET UDBYTTE	OVERFØRT RESULTAT	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 01.07.2015	510	75	93	51	4.349	5.078
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	8	0	0	0	67	75
Årets resultat	0	5	0	47	-74	-22
Anden totalindkomst (domicilejd.)	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst	518	80	93	98	4.342	5.131
Udbetalt udbytte	0	0	0	-51	0	-51
Egenkapital 30.06.2016	518	80	93	47	4.342	5.080
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	105	0	0	0	795	900
Årets resultat	0	-33	0	66	663	696
Anden totalindkomst (domicilejd.)	0	0	10	0	0	10
Totalindkomst	623	47	103	113	5.800	6.686
Udbetalt udbytte	0	0	0	-47	0	-47
Egenkapital 30.06.2017	623	47	103	66	5.800	6.639

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2016/17 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	2016/17	2015/16
Primært resultat før finansielle poster fra fortsættende aktiviteter	655	593
Reguleringer for afskrivninger	2	2
Reguleringer for avancer/tab ved salg	31	15
Regulering af hensatte forpligtelser	0	0
Ændring i driftskapital	87	47
Ændringer i deposita og forudbetalt leje	8	-7
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	783	650
Finansielle indbetalinger	2	7
Finansielle udbetalinger	-254	-280
Betalt selskabsskat	-50	-29
Driftens likviditetsvirkning	481	348
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver	-2.094	-388
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver	11	16
Investeringernes likviditetsvirkning	-2.083	-372
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån	-92	-142
Optagelse, herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån	534	-57
Modtaget udbytte	0	0
Indskudt egenkapital	900	75
Udbetalt udbytte	-46	-51
Finansieringens likviditetsvirkning	1.296	-175
Nettoforøgelse af likvide midler	-306	-199
Likvide midler 01.07., netto	-30	169
Likvide midler 30.06., netto	-336	-30
som specificeres således:		
Likvide midler primo	-30	169
Anden bankgæld mv.	-306	-199
Likvide midler 30.06., netto	-336	-30

NOTER

NOTEOVERSIGT

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



1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet er for 2016/17 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 2016.

Implementeringer af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2016/17 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, er omtalt i note 25.

Årsregnskabet for moderselskabet aflægges fra og med 2016/17 efter International Financial Reporting Stan-

dards (IFRS) som godkendt af EU. Overgangsdatoen til IFRS er 1. juli 2015 ved anvendelse af de standarder, der er gældende for 2016/17. I overensstemmelse med IFRS er sammenligningstallene tilpasset. Overgangen til IFRS har ikke medført væsentlige ændringer i moderselskabets regnskabspraksis.

Ved overgangen til IFRS er anvendt IFRS 1, Førstegangs-anvendelse af IFRS. Ifølge denne er åbningsbalancen pr. 1. juli 2015 og sammenligningstal for 2015/16 udarbejdet i overensstemmelse med de standarder og fortolkningsbidrag, der er gældende pr. 30. juni 2017. Åbningsbalancen for moderselskabet pr. 1. juli 2015 er udarbejdet, som om IFRS-standarder og -fortolkningsbidrag altid havde været anvendt. Sammenligningstal er tilpasset.

MIO. KR.	1. JULI 2015				30. JUNI 2016		
	AKTI- VER	FORPLIG- TELSER	EGEN- KAPITAL	RESULTAT 15/16	AKTI- VER	FORPLIG- TELSER	EGEN- KAPITAL
Opgjort efter årsregnskabsloven	17.280	12.212	5.068	-22	17.641	12.570	5.070
Køb af Codanhus*	-26	-26	0	0	-26	-26	0
Køb af Winghouse**	10	0	10	0	10	0	10
Reguleringer i alt	-16	-26	10	0	-16	-26	10
Opgjort efter IFRS	17.264	12.186	5.078	-22	17.625	12.544	5.080
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0
Totalindkomst	0	0	0	-22	0	0	0

*Selskabet erhvervede i november 2008 ejendommen Gl. Kongevej 60 (Codanhus) via køb af selskab, hvis eneste aktivitet var ejerskab af ejendommen. Erhvervelsen er vurderet som køb af et aktiv (ejendommen) 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, 26 mio. kr., er derfor efter IFRS modregnet i ejendommens skønnede dagsværdi.

**Selskabet erhvervede i august 2008 ejendommen Winghouse. På erhvervelsestidspunktet blev der efter IFRS aktiveret renter for opførelsesperioden samt effekten heraf reguleret i udskudt skat i koncernregnskabet. I moderselskabet blev renterne udgiftsført i opførelsesperioden.



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. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele mio. kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Koncernregnskab

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

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

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i datterselskaber 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.



WATERFRONT SHOPPING, HELLERUP

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.

Administrationshonorarer mv. omfatter DATEAs honorarer for administration og servicering af ejendomme samt honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Administrationshonorarer indregnes i takt med arbejdets udførelse. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter godtgørelse fra fraflyttede lejere, efterfølgende modtagne reguleringer vedrørende køb af administrationsporteføljer samt øvrige indtægter af sekundær karakter, herunder diverse engangsindtægter.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager og gageafhængige poster.

Administrationsomkostninger mv.

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

Urealiseret værdiregulering/avance og tab ved salg af investeringsejendomme

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

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

Urealiseret værdiregulering/gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser

Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer til dagsværdi på balancen dagen.

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

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

Finansielle indtægter- og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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

Rettigheder

Rettigheder omfatter primært kundekontrakter erhvervet ved overtagelse af administrationsaktiviteter. Rettigheder afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af aftaler og ledelsens erfaringer med afløbet af sådanne erhvervede rettigheder. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 7 år.

Investeringsejendomme

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

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

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

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





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

Domicilejendom

Koncernens domicilejendom værdiansættes til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af afskrivninger. Dagsværdi fastsættes efter de samme principper som for Koncernens investeringsjendomme. Opskrivninger indregnes i anden totalindkomst med fradrag af udskudt skat, mens afskrivninger føres via resultatopgørelsen. Afskrivninger beregnes ud fra en skønnet brugstid på 50 år og en forventet scrapværdi på 60% af kostprisen.

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 kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af selskabernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet 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 og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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



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

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

Finansielle aktiver til dagsværdi (handelsbeholdning)

Værdipapirer indregnet under kortfristede aktiver omfatter børsnoterede aktier. Værdipapirerne indgår i kategorien handelsbeholdning og måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Efterfølgende måles aktiverne til dagsværdi og værdiændringen indregnes under finansielle indtægter eller omkostninger. Eventuelle udbytter indregnes ligeledes under finansielle indtægter eller omkostninger i resultatopgørelsen.

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 efterføl-

gende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte (moderselskabet)

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

Prioritetsgæld/bankgæld til finansiering af investeringsejendomme

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

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til erstatningssager samt andre kontraktlige forpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes i det omfang, hvor træk på økonomiske ressourcer er sandsynligt og kan opgøres pålideligt. Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Pengestrømsopgørelsen for Koncernen og moderselskab

Pengestrømsopgørelsen for Koncernen og moderselskabet præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt Koncernen 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. Depositata og forudbetalt leje henføres til driftskapitalen.

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

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

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

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger Koncernens regnskabspraksis samt intern økonomistyring og -rapportering. Selskabet har pr. 1. juli 2016 reklassificeret 5 mindre ejendomme fra erhvervssegmentet til boligsegmentet som følge af færdiggjorte boligkonverteringer eller boliganvendelse som primær ejendomstype. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

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



2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

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

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

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

VÆRDANSÆTTELSE AF INVESTERINGS- OG DOMICILEJENDOMME

Koncernens ejendomme værdiansættes som tidligere år til skønnet dagsværdi.

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

Afkastkravene fastsættes af ledelsen i DADES. Nedenfor er vist, hvilke intervaller inden for segmenterne, der er anvendt til værdiansættelsen pr. 30. juni 2017 og de gennemsnitlige afkastkrav i segmenterne. 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.



Ejendommenes gennemsnitlige vægtede afkastkrav

AFKASTKRAV	AFKASTINTERVAL 30.06.17 %	VÆGTET AFKASTKRAV 30.06.17 %	VÆGTET AFKASTKRAV 30.06.16%
Centersegment	5,00 – 6,00	5,23	5,41
Erhvervssegment	4,75 – 8,25	5,22	5,49
Boligsegment	4,50 – 5,00	4,63	5,50
Samtlige ejendomme	4,50 – 8,25	5,19	5,47

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

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

ÆNDRING	AFKASTKRAV %	EJENDOMSVÆRDI	EGENKAPITAL	INDRE VÆRDI PR. AKTIE
-0,5	4,69	22.444	8.272	133
-0,25	4,94	21.337	7.408	119
Basis	5,19	20.351	6.639	107
0,25	5,44	19.435	5.925	95
0,5	5,69	18.612	5.283	85

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% = >	0,5%	8,25%	2.977
Afkastprocent: 7,50% og 7,99%	1,0%	7,80%	3.933
Afkastprocent: 7,00% og 7,49%	0,9%	7,50%	9.019
Afkastprocent: 6,50% og 6,99%	1,3%	6,80%	6.543
Afkastprocent: 6,00% og 6,49%	3,0%	6,48%	9.641
Afkastprocent: 5,50% og 5,99%	6,6%	5,87%	16.155
Afkastprocent: < 5,49%	86,7%	4,69%	27.618
Samlet for porteføljen	100,0%	5,19%	20.835

Væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved opgørelse af dagsværdien

	LEJE PR. M ² PR. ÅR KR.	UDLEJNINGSPROCENT	AFKASTKRAV %
2016/17			
Centersegment	1.306	94	5,23
Erhvervssegment	972	94	5,22
2015/16			
Centersegment	1.435	92	5,41
Erhvervssegment	1.034	88	5,49

Discounted cash flow-model

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

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

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

Leje

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

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

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

Omkostninger

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

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

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

Årligt cash flow

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

Risikofaktorer ved DCF-modellen

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

Pristalsregulering

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter som omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger, således at det ikke er nødvendigt med løbende ændringer i reguleringsfaktorerne. I den pr. 30. juni 2017 anvendte DCF-model reguleres samtlige indtægter i år 1 til år 10 med 1,5% p.a., og i terminalåret med 1%. Omkostningerne reguleres i år 1 til år 10 med 1,5% p.a. og i terminalåret med 1%. De indgåede lejekontrakter reguleres som udgangspunkt med stigninger i nettoprisindekset, dog oftere og oftere med en minimumsregulering på 2%. Pristalsreguleringen af indtægterne og omkostninger er således identisk for år 1 til år 10 samt i terminalåret. Den seneste offentliggørelse af nettoprisindekset viste 0,9% (juni-maj 2016/17), mens årsgennemsnittet (for juni-maj 2015/16) var 0,5%.

Tomgang

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

Indretning

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



3. SEGMENTOPLYSNINGER

Segmenterne omfatter udlejning af investeringsejendomme, som er opdelt på udlejning af lokaler i butikcentre, erhvervslejemål, boliglejemål og ejerlejligheder, samt administrationsaktiviteterne i DATEA. 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*	DATEA**	ELIMI- NERING***	KONCERN
2016/17						
Nettoomsætning	406	505	29	336	-112	1.164
Andre indtægter	8	24	1	0	0	33
Omkostninger	-126	-130	-20	-311	112	-475
Primært resultat (EBIT)	288	399	10	25	0	722
Værdiregulering af ejendomme	136	62	42	0	0	240
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	0	8	0	0	8
Resultat før finansiering	424	461	60	25	0	970
Resultat af fællesledede selskaber						20
Ikke-fordelte omkostninger						-37
Renteindtægter mv.						17
Renteomkostninger mv.						-254
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser						279
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser						15
Resultat af ophørte aktiviteter						-25
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter						985
Tilgang	96	2.018	593	23	0	2.730
Langfristede aktiver	7.985	10.923	1.443	33	0	20.384

*) Ejerlejligheder (eksklusiv boliglejemål i erhvervs- og centersegmentet)

**) Ophørende aktivitet

***) Elimineringer vedrører koncernintern omsætning af administrationsaktiviteter

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT*	DATEA**	ELIMI- NERING***	KONCERN
2015/16						
Nettoomsætning	401	447	25	313	-102	1.084
Andre indtægter	0	9	0	0	0	9
Omkostninger	-125	-105	-21	-287	102	-436
Primært resultat (EBIT)	276	351	4	26	0	657
Værdiregulering af ejendomme	105	10	41	0	0	156
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	0	2	0	0	2
Resultat før finansiering	381	361	47	26	0	815
Resultat af fællesledede selskaber						3
Ikke-fordelte omkostninger						-39
Renteindtægter mv.						10
Renteomkostninger mv.						-284
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser						-517
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser						-12
Resultat af ophørte aktiviteter						-26
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter						-50
Tilgang	49	140	162	0	0	351
Langfristede aktiver	7.754	8.835	835	10	0	17.434

*) Ejerlejligheder (eksklusiv boliglejemål i erhvervs- og centersegmentet)

**) Ophørende aktivitet

***) Elimineringer vedrører koncernintern omsætning af administrationsaktiviteter

4. NETTOOMSÆTNING

Koncernens nettoomsætning består af udlejningsindtægter fra eksterne lejere i selskabets boliger, butikcentre samt investerings – og domicilejendomme samt administrationshonorarer som indregnes jf. anvendt regnskabspraksis efter produktionsmetoden.

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

MIO. KR.	KONCERN	
	2016/17	2015/16
0-1 år	982	845
2-5 år (4 år)	523	450
> 5 år	146	109

5. EKSTERNE EJENDOMSOMKOSTNINGER

Alle eksterne ejendomsomkostninger vedrører Koncernens investeringsejendomme og omfatter vedligeholdelse af ejendomme, forsyning og driftsomkostninger. Af de indregnede ejendomsomkostninger vedrører 39 mio. kr. tomme lejemål (2015/16: 38 mio. kr.).

6. PERSONALEOMKOSTNINGER

Selskabet har i 2016/17 etableret et incitamentsprogram til Koncernens ledende medarbejdere samt direktion og datterselskabet DATEA. Incitamentsprogrammet er udarbejdet for at tiltrække, motivere og fastholde nøglemedarbejdere i Koncernen. Incitamentsprogrammet er baseret på forretningsmæssige resultater og giver ret til optionsudnyttelse i 2019, såfremt de forretningsmæssige resultater opnås. Maksimalt optionsudnyttelse kan årligt udgøre 3 månedslønninger pr. medarbejder eller samlet 4.918 t. kr. for Koncernen.

Såfremt udnyttelsen af optionerne opnås, bliver værdien heraf tillagt en årlig værditilvækst svarende til udviklingen i de forretningsmæssige resultater besluttet på tegningstidspunktet. Der er i årsregnskabet 2016/17 ikke afsat omkostninger hertil, idet udviklingen i de forretningsmæssige resultater ikke er opnået.

MIO. KR.	KONCERN*		MODERSELSKAB	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
MEDARBEJDERE				
Gager og vederlag	223	203	5	3
Pensionsbidrag	23	20	1	0
Andre sociale omkostninger	1	1	0	0
	247	224	6	3
DIREKTION				
Gager og vederlag	6	10	6	10
Pensioner	1	0	1	0
Engangsomkostninger til omstrukturering	0	10	0	10
Andre omkostninger til social sikring	0	0	0	0
	7	20	7	20
Honorar til bestyrelse	2	2	2	2
Personaleomkostninger i alt	256	246	15	25
Heraf udbetalt til viceværter og varmemestre, der er beskæftiget på ejendommene.	13	13	0	0
Gennemsnitligt antal medarbejdere (FTM)	417	393	7	5

* Indeholder fortsættende og ophørte aktiviteter.



7. FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Renteindtægter på tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	17	9	17	9
Finansielle indtægter i alt	17	9	17	9
Renteomkostninger på gæld målt til dagsværdi	-253	-283	-253	-283
Renter af koncernmellemværende	0	0	0	0
Renteomkostninger på gæld målt til amortiseret kostpris	-1	-1	-1	-1
Finansielle omkostninger i alt	-254	-284	-254	-284
I alt	-237	-275	-237	-275

Tab på tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris, udgør for Koncernen 1 mio. kr. (2015/16: 1 mio. kr.) og er indregnet under eksterne ejendoms- og administrationsomkostninger i Koncernens resultatopgørelse.

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

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Urealiseret værdiregulering på gæld	-66	74	-70	74
Gevinst og tab ved indfrielse af gæld	-3	-12	14	-12
Urealiseret værdiregulering på finansielle derivater	364	-591	364	-591
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle derivater	0	0	0	0
Gevinst og tab på finansielle gældsforpligtelser i alt	295	-529	308	-529



AMALIEGADE 39-41, KØBENHAVN K

8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Aktuel skat	50	6	45	0
Ændring i udskudt skat	174	-9	172	-7
Ændring i udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	0	0	0	0
Reguleringer vedrørende tidligere år	90	2	92	1
I alt	314	-1	309	-6

AFSTEMNING AF SKATTEPROCENT

Dansk skatteprocent	22,0%	22,0%
Ej fradragsberettigede omkostninger mv.	0,0%	0,3%
Øvrige reguleringer	8,9%	-18,6%
I alt	30,9%	3,4%



9. RETTIGHEDER

MIO. KR.	KONCERN	
	2016/17	2015/16
Kostpris 01.07.	29	29
Tilgang	28	0
Afgang	0	0
Kostpris 30.06.	57	29
Afskrivninger 01.07.	-26	-23
Afskrivninger	-4	-2
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
Afskrivninger 30.06.	-30	-26
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	27	3



10. INVESTERINGSEJENDOMME

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB		
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16	1. JULI 2015
Kostpris 01.07.	15.418	15.046	15.418	15.046	15.057
Tilgang	1.188	368	2.440	368	0
Tilgang ved fusion	1.520	0	0	0	0
Afgang	-1	4	-1	4	0
Kostpris 30.06.	18.125	15.418	17.857	15.418	15.057
Opskrivninger 01.07.	3.670	3.305	3.670	3.305	3.278
Årets opskrivninger	446	708	446	708	0
Tilbageførte opskrivninger ved afgang	-27	-18	-27	-18	0
Tilbageførte opskrivninger grundet værdiregulering	-216	-325	-216	-325	0
Opskrivninger 30.06.	3.873	3.670	3.873	3.670	3.278
Nedskrivninger 01.07.	-1.941	-1.713	-1.941	-1.713	-1.687
Årets nedskrivninger	-211	-386	-211	-386	0
Tilbageførte nedskrivninger grundet værdiregulering	222	158	222	158	0
Nedskrivninger 30.06.	-1.930	-1.941	-1.930	-1.941	-1.687
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	20.068	17.147	19.800	17.147	16.648

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Dagsværdi 01.07.	17.147	16.637	17.158	16.649
Omkostninger afholdt til forbedringer	221	122	225	122
Årets dagsværdiregulering	241	156	240	156
Årets tilgang	2.487	246	2.215	246
Årets afgang	-28	-13	-28	-13
Dagsværdi 30.06.	20.068	17.147	19.811	17.158

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

DAGSVÆRDIHIERARKIET

Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme er klassificeret således i dagsværdihierarkiet:

MIO. KR.	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	I ALT
2016/17				
Investeringsejendomme	0	0	20.068	20.068
2015/16				
Investeringsejendomme	0	0	17.147	17.147

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		
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16	1. JULI 2015
Kostpris 01.07.	173	173	173	173	173
Tilgang	0	0	0	0	0
Kostpris 30.06.	173	173	173	173	173
Opskrivninger 01.07.	123	123	123	123	123
Opskrivninger	9	0	9	0	0
Opskrivninger 30.06.	132	123	132	123	123
Afskrivninger 01.07.	-20	-18	-20	-18	-18
Afskrivninger	-2	-2	-2	-2	0
Afskrivninger 30.06.	-22	-20	-22	-20	-18
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	283	276	283	276	278

Regnskabsværdien af domicilejd. uden opskrivninger udgør pr. 30. juni 2017, 151 mio. kr. (2015/2016: 153 mio. kr.)

Dagsværdi 01.01	276	278
Omkostninger afholdt til forbedringer	0	0
Årets afskrivninger	-2	-2
Årets dagsværdiregulering	9	0
Årets afgang	0	0
Dagsværdi 30.06	283	276

DAGSVÆRDIHIERARKIET

Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme er klassificeret således i dagsværdihierarkiet:

MIO. KR.	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	I ALT
2016/17				
Investeringsejendomme	0	0	283	283
2015/16				
Investeringsejendomme	0	0	276	276

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



12. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB		
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16	1. JULI 2015
Kostpris 01.07.	39	40	11	11	11
Tilgang	6	3	0	0	0
Afgang	0	-4	0	0	0
Kostpris 30.06.	45	39	11	11	11
Afskrivninger 01.07.	-28	-27	-8	-8	-8
Afskrivninger	-5	-5	0	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	4	0	0	0
Afskrivninger 30.06.	-33	-28	-8	-8	-8
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	12	11	3	3	3

13. KAPITALINTERESSER I DATTERSELSKABER OG FÆLLESLEDEDE SELSKABER

MIO. KR.	DATEA A/S	"RÅDHUS- PLADSEN A/S"	"SOEBORG EJEN- DOMME APS"	DATTERSELSKA- BER I ALT	DAVISTA K/S	DAVISTA A/S	FÆLLESLEDEDE SELSKABER I ALT
DADES' andel af indbetalt selskabskapital	25	1	0	26	27	0	27
Kostpris 01.07.2016	15	0	0	15	27	0	27
Tilgang	0	61	63	124	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0	0
Kostpris 30.06.2017	15	61	63	139	27	0	27
Op- og nedskrivninger 01.07.2016	32	0	0	32	68	0	68
Årets resultat efter skat	19	5	0	24	20	1	21
Deklareret udbytte for tidligere år	-22	0	0	-22	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0	0
Op- og nedskrivning 30.06.2017	29	5	0	34	88	1	89
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2017	44	66	63	173	115	1	116
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2016	47	0	0	47	95	0	95

DATTERSELSKABER

RÅDHUSPLADSEN A/S, ejendomsselskab, (ejerandel 100%) har hjemsted i Lyngby-Taarbæk Kommune.

SOEBORG EJENDOMME APS, ejendomsselskab, (ejerandel 100%) har hjemsted i Lyngby-Taarbæk Kommune.

DATEA AS, Ejendomsadministration, (ejerandel 100%) har hjemsted i Lyngby-Taarbæk Kommune.

ApS LS nr. 909, DADES har i år erhvervet 100% af anparterne i ApS LS nr. 909, hvorefter anpartsselskabet den 30. december 2016 er fusioneret ind i DADES A/S.

FÆLLESLEDEDE SELSKABER

DAVISTA K/S og DAVISTA A/S, Investeringsejendom, er ejet 49% af moderselskabet og har hjemsted i København.

Koncernen ejer 49% af den fælleslede virksomhed DAVISTA K/S og tilhørende komplementarselskab DAVISTA A/S. 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 2017.

Der henvises til note 21 for DADES A/S hæftelse overfor DAVISTA K/S.

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

MIO. KR.	2016/17	2015/16
DAVISTA (DAVISTA K/S OG DAVISTA A/S)		
Udlejningsindtægter mv.	13	16
Omkostninger	-4	-3
Finansielle poster	-1	-2
Værdireguleringer af ejendom	33	-5
Resultat før skat	41	6
Udloddet udbytte for regnskabsåret	0	0
Investeringsejendom	321	282
Kortfristede aktiver	18	19
Aktiver i alt	339	301
Egenkapital	235	194
Langfristede gældsforpligtelser	100	103
Kortfristede gældsforpligtelser	4	4
Passiver i alt	339	301



14. FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

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 påtagelse af 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 kunder, og der er således ikke tale om koncentration af kreditrisiko. Ved indgåelse af lejekontrakter stiller Koncernen endvidere krav om depositum og forudbetalt leje. Den maksimale kreditrisiko svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Koncernens tilgodehavender hos lejere og administrationskunder udgør pr. 30. juni 2017 36 mio. kr. før nedskrivninger og 34 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab (2015/16: 31 mio. kr. før nedskrivninger og 28 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab). Der foretages løbende analyser af tilgodehavenderne med udgangspunkt i forfaldslistes og rykkerprocedurer. Konstaterede tab indregnes i resultatopgørelsen løbende. Der nedskrives som udgangspunkt med 50% på tilgodehavender med forfald ældre end 3 måneder og 100% på tilgodehavender med forfald ældre end 6 måneder. Værdi af forfaldne tilgodehavender, som ikke er nedskrevet, udgør 4 mio. kr. (2015/16: 5 mio. kr.).



MIO. KR.	2016/17	2015/16
Tilgodehavende hos lejerne mv.	16	14
Tilgodehavende ved køb og salg af ejendomme	14	0
Tilgodehavende hos administrationskunder	48	39
Andre tilgodehavender	37	55
Likvide beholdninger	14	4
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	129	112
Langfristet prioritetsgæld	11.174	10.147
Kortfristet prioritetsgæld	161	96
	11.335	10.243
Finansielle derivater	416	780
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	11.751	11.023
Forudbetalt leje og deposita	247	236
Anden bankgæld	336	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29	3
Skyldig skat	34	0
Anden gæld	177	135
Gæld til administrationskunder	30	34
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	853	438

DAGSVÆRDIHIERARKIET

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

MIO. KR.	2016/17			2015/16		
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Realkreditlån	-11.226	0	0	-10.243	0	0
Renteswaps	0	-416	0	0	-780	0
I alt	-11.226	-416	0	-10.243	-780	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 forudaftalt 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 2012/2017

Aktiekapital 01.07.2012	510
Kontant kapitaltilførsel 2015/16	8
Kontant kapitaltilførsel 2016/17	105
Aktiekapital 30.06.2017	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 en aftale om salg af aktierne i datterselskabet DATEA A/S, som varetog Koncernens samlede ejendomsadministrative aktiviteter. Beslutningen om igangsætning af frasalget blev truffet ultimo regnskabsåret 2016/17 og skyldes et ønske om yderligere fokusering på vækst og udvikling af selskabets administrationsprodukter, men også ønske om bedre, at kunne agere på de Nordiske markeder hvilket ikke var en del af DADES' primære vækststrategi. Kunde og leverandør forholdet mellem DADES og DATEA forbliver i væsentlighed uændret de næste 5 år. Frasalget er gennemført med virkning fra 1. juli 2017 mens kontrollen med selskabet er overdraget pr. 8. august 2017. Driftsresultat for 2016/17 kan specificeres således:

MIO. KR.	2016/17	2015/16
Nettoomsætning	336	313
Direkte henførbare omkostninger	-7	-8
Personaleomkostninger	-241	-221
Administrationsomkostninger	-55	-53
Afskrivninger	-8	-5
Omkostninger i alt	-311	-287
Primært resultat	25	26
Finansielle poster	0	0
Resultat før skat	25	26

MIO. KR.	2016/17
Goodwill	21
Andre immatrielle aktiver	3
Materielle aktiver	9
Tilgodehavender	65
Likvider	12
Aktiver bestemt for salg	110
Anden gæld	58
Selskabsskat	5
Udskudt skat	1
Forpligtelser bestemt for salg	64
Nettoaktiver bestemt for salg	46

Den ophørte aktivitet har i regnskabsåret påvirket pengestrømsopgørelsen således:

MIO. KR.	2016/17	2015/16
Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter	53	5
Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter	-30	-2
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter	-21	-26
	-2	-23

17. FORFALD AF FINANSIELLE FORPLIGTELSER

Koncernens og moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	11.335	0	0	11.335
Finansielle derivater	416	0	90	326
I alt 30.06.2017	11.751	0	90	11.661

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 834 mio. kr. (urealiseret kurstab).
Koncernens og moderselskabets finansielle forpligtelser (ydelse inkl. renter) forfalder således:

MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR
Realkreditlån	1.960	268	1.692
Finansielle derivater	678	218	460
I alt 30.06.2017	2.638	486	2.152

Koncernens og moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	10.243	25	0	10.218
Finansielle derivater	780	0	133	647
I alt 30.06.2016	11.023	25	133	10.865

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 119 mio. kr. (urealiseret kurstab). Koncernens og moderselskabets finansielle forpligtelser (ydelse inkl. renter) forfalder således:

MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR
Realkreditlån	880	109	771
Finansielle derivater	659	116	543
I alt 30.06.2016	1.539	225	1.314

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

18. UDSKUDT SKAT

MIO. KR.	KONCERN	
	2016/17	2015/16
Udskudt skat 01.07.	1.129	1.137
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen	174	-9
Udskudt skat indregnet via anden totalindkomst	2	0
Regulering vedrørende tidligere år	90	1
Andre reguleringer	-1	0
Udskudt skat 30.06.	1.394	1.129

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Investeringsejendomme	1.431	1.225
Finansielle gældsforpligtelser	-35	-22
Skattemæssige fremførbare underskud og tab	0	-73

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

INDUSTRI-PARKEN 32, BALLERUP

19. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

MIO. KR.	KONCERN	
	2016/17	2015/16
Ændring i tilgodehavender	28	-66
Ændring i kortfristet gæld	90	44
	118	-22

20. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

T. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab				
Revisionshonorar	911	814	552	491
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	178	78	105	0
Skatte- og momsrådgivning	431	202	406	140
Andre ydelser	405	68	250	68
Honorar i alt (inkl. ej fradragsberettiget moms)	1.925	1.162	1.313	699



21. PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

PANTSÆTNINGER

Prioritetsgælden er sikret ved pant i hovedparten af Koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og domicilejendom. Gælden udgør pr. 30. juni 2017 for Koncernen og moderselskabet 11.336 mio. kr. (2015/16: 10.243 mio. kr.) Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør for Koncernen og moderselskabet 18.878 mio. kr. (2015/16: 16.961 mio. kr.).

Den langfristede bankgæld er sikret ved skadesløsbreve og ejerpantebreve for i alt 2.103 mio. kr. (2015/16: 2.103 mio. kr.) i hovedparten af Koncernen og moderselskabets ejendomme. Bankgælden udgør for Koncernen 336 mio. kr. (2015/16: 0 mio. kr.).

Sikringskonti i Koncernen og moderselskabet andrager pr. 30. juni 2017 0 mio. kr. (2015/16: 0 mio. kr.).

EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens regler herom, fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Moderselskabet er endvidere fællesregistreret med datterselskaber for moms og lønsumsafgift og hæfter derfor solidarisk for disse forpligtelser.

Der påhviler moderselskabets og Koncernens ejendomme en momsreguleringsforpligtelse. Denne forventes dog ikke at blive aktuel. Den samlede kendte skatteforpligtelse fremgår af moderselskabets årsregnskab.

Moderselskabet har leasingkontrakter med samlet restforpligtelse på 1 mio. kr. (2015/16: 1 mio. kr.) og med udløb i 2017/18.

Moderselskabet hæfter for DAVISTA K/S' forpligtelser med op til 49% af den samlede stamkapital. Resthæftelsen udgør 22 mio. kr. pr. 30. juni 2017 (2015/16: 22 mio. kr.). Den samlede gæld i DAVISTA K/S udgør 100 mio. kr. pr. 30. juni 2017 mod 102 mio. kr. pr. 30. juni 2016. Moderselskabets andel heraf udgør 49% eller 49 mio. kr. (2015/16: 50 mio. kr.). DADES har afgivet ubegrænset selvskyldnerauktion overfor DAVISTA A/S.

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

22. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen aktionærer har bestemmende indflydelse på Koncernen eller moderselskabet.

SOM ØVRIGE NÆRTSTÅENDE PARTER ANSES:

Novo Holdings A/S

Bestyrelsesmedlemmer i Aase og Ejnar Danielsens Fond, samt deres nærmeste familiemedlemmer

TryghedsGruppen Smba

Realdania

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

Bestyrelsesmedlemmer i DADES, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Direktionsmedlemmer i DADES, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

MIO. KR.	2016/17	2015/16
TRANSAKTIONER MED NOVO HOLDINGS A/S		
Udbytte	18	0
TRANSAKTIONER MED AASE OG EJNAR DANIELSENS FOND		
Udbytte	21	25
TRANSAKTIONER MED TRYGHEDSGRUPPEN SMBA		
Udbytte	5	0
TRANSAKTIONER MED REALDANIA		
Udbytte	0	11
TRANSAKTION MED DATTERSELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	112	102
Udbytte	0	21
TRANSAKTIONER MED FÆLLESLEDEDE SELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	1	1
Tilgodehavender	0	5
TRANSAKTIONER MED BESTYRELSE OG DIREKTION I DADES		
Udbytte	2	1

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

23. RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

EPS er beregnet således:

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

$$\begin{array}{l} \mathbf{2015/16:} \\ \text{Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =} \end{array} \quad \frac{-21 \times 1.000.000}{51.812.589}$$

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

24. FINANSIELLE RISICI OG INSTRUMENTER

KONCERNENS FINANSIELLE POLITIK

Den finansielle styring i Koncernen er målrettet 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 forretninger 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 er mest optimale ejendomsfinansiering. Ligeledes tilsigtes bankfinansiering mellem 0-40%, 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 langt finansieringstilsagn og maksimal afdragsfrihed, idet de korte renter normalt vil være lavere end de lange. En del af gælden suppleres med renteafdækning i form af renteswaps og renteloftsaftaler. Aktuelt arbejder Koncernen med en målsætning om, for så vidt angår renteeksponeringen, at 1/3 af gælden til enhver tid skal være sikret via rentetilpasningslån eller ved køb af renteloftsaftaler/renteswaps med løbetid på ca. 5 år, mens yderligere en 1/3 skal være sikret i op til 10 år ved renteloftsaftaler/renteswaps og 1/3 fastholdes som kort gæld uden yderligere renteafdækning.

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

DADES søger altid opnåelse af størst mulig fleksibilitet i spredningen af låneoptagelsen på forfaldstidspunkter, ligesom sikring af et tilstrækkeligt likviditetsberedskab er vigtig. Dette søges bl.a. 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. Herudover søges lån altid optaget uden covenants af nogen art. Pr. 30. juni 2017 har Koncernen en kreditfacilitet med indbyggede covenants.

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

RENTEDÆKNINGSGRAD
SOLIDITETEN
LIKVIDITETSRESERVEN
EJENDOMSPORTEFØLJENS DRIFTSAFKAST
 (ekskl. værdireguleringer)

KONCERNENS FINANSIERING

Koncernens finansiering består af realkreditlån, banklån og driftskreditter. Realkreditlån optages som annuitetslån og stående lån med afdragsperioder på 10-30 år og med rentebindingsperioder på 1-30 år. Banklån optages som stående lån og 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 2017 udgør 99% af den samlede finansiering (2015/16: 98%).

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

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

REFINANSIERING

MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR	RENTESIKRING
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2017	11.217	8.701	2.427	89	6.450
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2016	10.189	7.420	2.769	0	5.800

FORFALDSPROFIL

MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2017	11.216	0	0	11.216
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2016	10.189	25	0	10.164



KURSRISIKO

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

Kursrisiko (påvirkning af resultat/egenkapital før skat):

MIO. KR.	30.06.2017		30.06.2016	
	EFFEKT AF RENTEÆNDRING		EFFEKT AF RENTEÆNDRING	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Kursværdi af renteaftaler	-643	643	-563	563
Kursværdi af gæld	-120	120	-65	65
Kursrisiko i alt	-763	763	-628	628

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 763 mio. kr. pr. 30. juni 2017. Stiger renten med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, påvirkes resultat og egenkapital positivt før skat med 763 mio. kr. pr. 30. juni 2017.

RENTERISIKO

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

MIO. KR.	30.06.2017		30.06.2016	
	EFFEKT AF RENTEÆNDRING		EFFEKT AF RENTEÆNDRING	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Bankgæld	0	0	0	0
Realkreditlån	-39	52	-96	96
Finansielle derivater	26	-26	60	-60
Renterisiko i alt	-13	26	-36	36



Den årlige renteudgift udgør 159 mio. kr. med de på balancedagen gældende rentesatser (2015/16, 119 mio. kr.). Stiger renten med 1%-point i forhold til gældende rentesats, vil Koncernen realisere en større renteomkostning på 52 mio. kr. pr. år (2015/16, 96 mio. kr.). Omvendt vil et rentefald på 1%-point fra niveauet betyde, at Koncernen vil opnå en mindre renteudgift på 39 mio. kr. (2015/16, 96 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. Koncernen har et lån med covenants, men det vurderes, at Koncernen ikke direkte er eksponeret imod straksopsigelser af lån og kreditter. Forfaldsstrukturen på Koncernens finansielle gæld er således, at mindre end 10% har forfald inden for de kommende 5 år. Ydermere udgør banklån og driftskreditter under 5% af den samlede rentebærende gæld.

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

Den finansielle krise fra efteråret 2008 har vist, at det for et selskab som DADES ikke længere kun er svigtende betaling af husleje, stigende tomgang og lignende, der kan påvirke selskabets likviditet betydeligt. Også krav om nedbringelse af bankkreditter, uanset om det er ekstraordinære nedbringelser eller manglende mulighed for fornyelse af driftskreditter ved sådannes udløb, er blevet en risikofaktor, da det har vist sig vanskeligere at opnå yderligere kreditter og lån af enhver art – også for veldrevne selskaber. Da der ikke synes at være nogen opblødning på vej, vil likviditetsrisikoen for DADES være en risikofaktor også i de kommende par år, hvor selskabet grundet markedsforholdene i almindelighed har valgt at konsolidere den eksisterende forretning.

DADES' drift genererer et betydeligt cash flow, hvilket medvirker til, at DADES er rustet til at klare sig likviditetsmæssigt gennem lavkonjunkturen.

VALUTARISIKO

Koncernen er ikke eksponeret for valutarisiko.



25. NY REGNSKABSREGULERING

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

IFRS 9 – MÅLING AF GÆLD TIL DAGSVÆRDI

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

Standarden forventes således ikke at få væsentlig betydning for Koncernen.

IFRS 15 – INDTÆGTER FRA KONTRAKTER MED KUNDER

IFRS 15 erstatter IAS 18, Indtægtsførsel og IAS 11, Entreprisekontrakter og tilhørende fortolkningsbidrag. IFRS 15 indeholder én enkelt – men samtidig – omfattende model for indregning af omsætning, og har væsentligt mere vejledning og dermed mindre rum for fortolkning end IAS 18 og IAS 11.

Grundprincippet i IFRS 15 er, at omsætning skal indregnes på en måde, der afspejler overførslen af varer eller tjenesteydelser til kunden (når kunden opnår kontrol) med et beløb svarende til det, virksomheden forventes

at være berettiget til. IFRS 15 introducerer derfor en fem trins model, som gælder for alle aftaler med kunder, som ikke er omfattet af andre standarder (f.eks. leasingaftaler eller finansielle kontrakter).

IFRS 15 indeholder desuden særlige regler om indregning af omkostninger relateret til opnåelse af aftaler med kunderne, henholdsvis til opfyldelse af aftalerne, samt øgede oplysningskrav.

DADES A/S Koncernen har ikke færdiggjort analysen af de mulige effekter af implementering af IFRS 15, og det er derfor ikke muligt at oplyse om den forventede beløbsmæssige effekt af implementering af standarden. De foreløbige undersøgelser af standardens effekter indikerer, at implementeringen af standarden ikke vil have nogen regnskabsmæssig effekt.

IFRS 16 – LEASINGKONTRAKTER

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



DE 5 TRIN I MODELLEN BESTÅR AF FØLGENDE (IFRS 15):

1. Identifikation af aftalekomplekset med kunden, herunder vurdering af om flere aftaler skal behandles som én samlet aftale.
2. Identifikation af separate leveringsbetingelser i aftalen. IFRS 15 indeholder markant mere regulering og vejledning om opdeling af aftaler i dellerancer.
3. Opgørelse af transaktionsprisen, herunder yderligere vejledning om behandling af variable vederlag.
4. Fordeling af transaktionsprisen på de identificerede leveringsforpligtelser, herunder fordeling ved efterfølgende ændringer til det aftalte vederlag.
5. Indregning af omsætningen, når kunden opnår kontrol, hvilket enten kan være over tid (produktionskriterie) eller på et bestemt tidspunkt.

26. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

BEGIVENHEDER EFTER 30. JUNI 2017

DADES har pr. 8. august 2017 solgt datterselskabet DATEA A/S, indeholdende Koncernens administrationsaktiviteter. Salget er gennemført til en pris væsentligt over indre værdi. Herudover er der fra balancedagen og frem til tidspunktet for godkendelse af årsrapporten ikke indtrådt væsentlige forhold som forrykker på vurderingen af årsrapportens indhold.

27. LEDELSESHVERV

BESTYRELSE

BESTYRELSESFORMAND STEEN PARSHOLT

FORMAND FOR BESTYRELSEN FOR:

DADES A/S
Equinox Global Limited, London, UK
Secure Holding A/S, Secure Fondsmæglerselskab A/S og Secure Alternativ A/S
Coinify A/S
Reviva Capital S.A., Luxembourg
Ejendomsaktieselskabet af 1. maj 2015

MEDLEM AF BESTYRELSEN FOR:

Brdr. Hartmann A/S, Gentofte
Glitnir Holdco ehf. Island

ADVOKAT, MANAGING PARTNER KARSTEN HOLST BORK KRISTOFFERSEN

FORMAND FOR BESTYRELSEN FOR:

Aase og Ejnar Danielsens Fond

NÆSTFORMAND FOR BESTYRELSEN FOR:

DADES A/S

MEDLEM AF BESTYRELSEN FOR:

Bruun & Hjejle Advokatanpartsselskab
Bruun & Hjejle Komplementarselskab ApS

ADM. DIREKTØR

PETER MORTEN ANDREASSEN

FORMAND FOR BESTYRELSEN FOR:

Ejendomsselskabet Norden VI Invest P/S
K/S Retail Stores I, UK
Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick AS

MEDLEM AF BESTYRELSEN FOR:

DADES A/S
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
Helios Ejendomsselskab A/S
Ejendomsselskabet Norden A/S
Ejendomsselskabet Norden I Management A/S
Ejendomsselskabet Norden ATPFA Management A/S
Ejendomsselskabet Norden ATPFA Komplementer A/S
ATPFA K/S
Ejendomsselskabet Norden II Invest P/S
Ejendomsselskabet Norden III Invest P/S
Skyline Komplementar ApS
Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S
Sofiefonden
Aktieselskabet Matr. NR. 363 Vestervold Kvarter
Ejendomsselskabet Norden IV Komplementar A/S
K/S Astoria, København
Ejendomsselskabet Damsager P/S
Dansk Financia. Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg
Jensen & Møller Holding A/S
Ejendomsselskabet Norden XI Invest P/S
Ejendomsselskabet Norden IX Invest P/S
Ejendomsselskabet Norden VIII komplementar A/S

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

Copenhagen Infrastructure, Fund I

MEDLEM AF BESTYRELSEN FOR:

Aase og Ejnar Danielsens Fond

DADES A/S

DATEA A/S

IWC Holding A/S og relaterede selskaber

Dansk Vækstkapital, Fond II og relateret selskab

SPI Fonden og relaterede selskaber

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

DADES A/S

OLUF BRØNNUMS FOND

ADM. DIREKTØR**SØREN RENÉ KRISTIANSEN****NÆSTFORMAND FOR BESTYRELSEN FOR:**

Falck Health Care Holding A/S

HFN Group AS

MEDLEM AF BESTYRELSEN FOR:

DADES A/S

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

DATEA AS

Kemp & Lauritzen A/S

MEDLEM AF BESTYRELSEN FOR:

Alm. Brand af 1792 fmba

Alm. Brand A/S

Alm. Brand Bank A/S

Arkitektgruppen A/S

Benny Johansen & Sønner A/S

Ejendomsforeningen Danmark

Rådhuspladsen A/S

Davista K/S

Davista komplementar A/S

KONCERNENS EJENDOMME

CENTERSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Ballerup Centret	Ballerup	31.911
Farum Bytorv	Farum	15.429
WAVES	Greve	70.457
Waterfront Shopping	Hellerup	37.979
Nørreport Centret	Holstebro	17.174
Hørsholm Midtpunkt	Hørsholm	23.035
Ølbycenter	Køge	5.616
RO's Torv*	Roskilde	83.666
Egedal Centret	Stenløse	7.253
Spinderiet	Valby	32.945
Sct. Mathias Centret	Viborg	11.935
Viby Centret	Viby J	19.612
Centersegment i alt		357.009

*Indeholder p-hus på 40 t. m²

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Baltorpbakken 1	Ballerup	4.234
Borupvang 5 C	Ballerup	4.675
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
Vallensbækvej 45	Brøndby	3.603
Kratbjerg 236	Fredensborg	7.307
Lindevangs Alle 6	Frederiksberg	1.726
Falkoner Alle 1 m.fl., Rialto-bygningen	Frederiksberg	10.271
Gammel Kongevej 60	Frederiksberg C	41.369
Fabriksparken 19-21	Glostrup	18.445
Stationsparken 24, 25 og 26	Glostrup	12.239
Strandvejen 102-104, Helleruphus	Hellerup	20.224
Strandvejen 60	Hellerup	5.650
Strandvejen 62-68	Hellerup	5.278
Tuborg Boulevard 1 m.fl. / Hans Bekkevolds Alle	Hellerup	9.858
Tuborg Boulevard 5	Hellerup	4.799
Tuborg Parkvej 8-10 m.fl.	Hellerup	6.492
Stamholmen 193	Hvidovre	15.641
Hovedgaden 45	Hørsholm	1.713
Fuglebækvej 1-3	Kastrup	13.415
Oliefabriksvej 57-61	Kastrup	5.123
Gl. Lundtoftevej 1-9	Kgs. Lyngby	24.187
Jernbaneplassen 1	Kgs. Lyngby	1.904
Lyngby Hovedgade 4-6, DADES HUSET	Kgs. Lyngby	10.304
Lyngby Hovedgade 53 B-D / Nørgårdsvej 2	Kgs. Lyngby	1.875
Lyngby Hovedgade 10 C, Pritzels Fabrik	Kgs. Lyngby	922
Lyngby Hovedgade 80-82, Svorin Karreen	Kgs. Lyngby	6.840

ERHVERVSSEGMENT FORTSAT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Esplanaden 30-42 / Bredgade 78	København K	9.411
Havnegade 39	København K	4.495
Bredgade 78, Hotel Esplanaden	København K	4.342
Vestergade 10 / Studiestræde 19	København K	8.908
Vestergade 12 / Larsbjørnsstræde 10	København K	4.606
Vestergade 18-20 / Studiestræde 37-41	København K	9.719
Ndr. Fasanvej 218-228	København N	6.226
Nattergalevej 6	København NV	3.940
Leifsgade 33	København S	4.978
Strandlodsvej 44	København S	5.070
Ørestads Boulevard 73 A, Winghouse	København S	11.982
Frederikskaj 4	København SV	9.730
Gl. Kongevej 3-5	København V	8.939
Kalvebod Brygge 1-3, Glaskuben	København V	29.449
Kalvebod Brygge 35-37	København V	5.582
Under Krystallen 1, Krystallen	København V	13.230
Vester Voldgade 2-4 m.fl.	København V	2.264
Amerika Plads 31, Kobbertårnet	København Ø	14.868
Lyngbyvej 14-28	København Ø	15.547
Rosenvængets Alle 23-25	København Ø	2.989
Ryesgade 51-55 / Blegdamsvej 78	København Ø	13.962
Vordingborggade 18-22	København Ø	9.220
Ringstedgade 24-26	Næstved	8.580
Skomagergade 21-29	Roskilde	3.208
Rødovrevej 395-401	Rødovre	1.215
Gladsaxevej 342-354	Søborg	3.527
Gladsaxevej 355-365	Søborg	12.666
Gladsaxevej 372-382	Søborg	15.194
Rosenkæret 22 A-C	Søborg	4.348
Spotorno Allé 1-12	Taastrup	12.416
Telegade 1 / Carl Gustavs Gade 3	Taastrup	5.544
Carl Jacobsens Vej 16-20	Valby	18.918
Skanderborgvej 277	Viby J	14.124
Christiansgade 30, Bødker Balles Gård	Aarhus C	3.224
Rådhuspladsen 1-5	Aarhus C	8.247
Erhvervssegment i alt*		602.954

*Koncern eliminerings for IFRS ikke indregnet

BOLIGSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Boligejendomme	Storkøbenhavn	12.795
Restejerlejligheder	København	20.616
Igangværende boligprojekter og konverteringer	Storkøbenhavn og øvrige Sjælland	
Boligsegment i alt		33.412
Investeringsejendomme i alt		993.375

