



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

ÅRSRAPPORT 2019/20

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	7
5 års hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Hovedaktivitet.....	13
Ejendomsmarkedet.....	13
Ejerforhold	12
Regnskabsberetning.....	14
Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar	30
Ledelsesforhold.....	31
Risikofaktorer	32
Ledelsespåtegning	35
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	36
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2019/20 - Koncern.....	40
Balance pr. 30.06.2020 - Koncern	41
Egenkapitalopgørelse for 2019/20 - Koncern	43
Pengestrømsopgørelse for 2019/20 - Koncern.....	44
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2019/20 - Moderselskab.....	46
Balance pr. 30.06.2020 - Moderselskab.....	48
Egenkapitalopgørelse for 2019/20 - Moderselskab.....	50
Pengestrømsopgørelse for 2019/20 - Moderselskab.....	51
Noter	53
Koncernens ejendomme (del af ledelsesberetning)	100

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, Managing Partner
Senior Partner
Adm. direktør
Direktør
Chief Investment Officer

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

DIREKTION

Adm. direktør
Koncerndirektør

Boris Nørgaard Kjeldsen
Søren Kristiansen

REVISION

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. oktober 2020

DIRIGENT





KØBMANDSGÅRDEN/PORRHUSET, BAGSVÆRD

FREMGANG I ALLE SEGMENTER

2019/20 blev et år med fremgang og positiv udvikling inden for alle Dades' tre segmenter – Kontor, Bolig og Centre. Samlet opnåede vi en nettoomsætning på 1,2 mia. kr. og et driftsresultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på 711 mio. kr., hvilket er 38 mio. kr. bedre end sidste år og dermed det bedste i Dades' historie.

Som følge af fortsat faldende renter har der i årets løb været en negativ udvikling på værdien af selskabets renteafdækning, som dog mere end opvejes af en positiv værdiregulering på den samlede ejendomsportefølje. Værdireguleringen af ejendommene dækker over opskrivning af erhvervs- og boligejendommene samt nedskrivning af centerejendommene. Samlet set blev årets resultat efter værdireguleringer og skat 611 mio. kr. mod -191 mio. kr. året forinden.

Såvel driftsresultat som årets resultat er på niveau med det forventede og vurderes samlet set som tilfredsstillende.

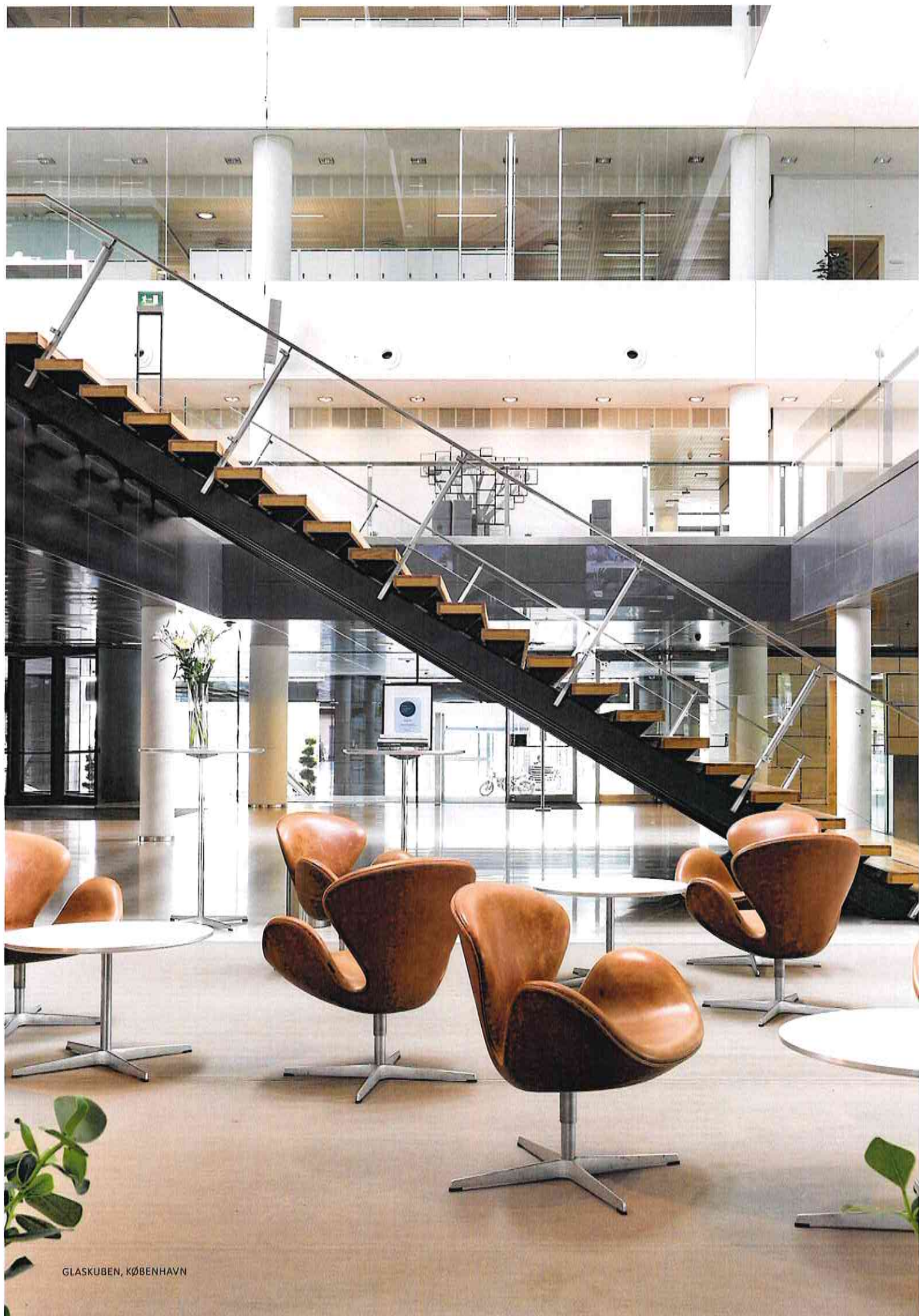
I det sidste kvartal af regnskabsåret, der sluttede den 30. juni 2020, blev Dades, som så mange andre virksomheder, ramt af nedlukningen som følge af Covid-19. Særligt blev centerejendommene påvirket, hvilket betød, at Dades' butikcentre var lukkede i perioden fra 18. marts til 11. maj 2020. Dog var der i perioden adgang til udvalgte dagligvareforretninger, apoteker og lignende.

Vi har både under og efter nedlukningen været i løbende dialog med en stor del af vores lejere, og mange har været påvirket økonomisk hårdt af nedlukningen. Drøftelserne har været positive og konstruktive, og der har været fokus på, at alle parter skulle komme bedst muligt gennem krisen for også at sikre et langsigtet samarbejde. Selvom aktiviteten i samfundet på en række områder er tilbage til niveauet før Covid-19 krisen, forventer vi at der vil være brancher, som også i det kommende år, vil være negativt påvirket af eftervirkningerne fra krisen. Dades ejendomsportefølje, som er fordelt på flere segmenter og flere geografiske lokationer, har vist sig økonomisk robust under krisen. Det gør at vi også fremover ser Dades som en attraktiv samarbejdspartner for både lejere, långivere og udviklere.

Den strategiske rejse, som Dades startede med Novo Holdings' og TryghedsGruppens' indtræden i ejerkredsen i 2015, er fortsat med fokus på vækst og lønsomhed. I årets løb har Dades udviklet og overtaget nyopførte boligejendomme i blandt andet Køge, Søborg og Bagsværd, som har bidraget til en øget geografisk tilstedeværelse til områder med stor efterspørgsel efter lejeboliger.

Dades vil i de kommende år fortsætte den positive udvikling mod en større og mere lønsom portefølje. Med en samlet investeringskapacitet på 4-5 mia. kr. er vi solidt positioneret som potentiel køber til attraktive og velbeliggende udlejningsejendomme inden for selskabets strategiske ekspansionsområder, bolig- og kontorejendomme i større danske byer.

På baggrund af årets resultat og den økonomiske udvikling i selskabet i øvrigt, har bestyrelsen valgt at indstille til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på 150 mio. kr. svarende til 2,4 kr. pr. aktie.



LEDELSESBERETNING

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Set over en 5-årig periode er udviklingen i hoved- og nøgletal således:

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Udlejningsindtægter	1.197	1.158	1.015	940	873
Nettoomsætning i alt	1.197	1.158	1.015	940	873
Andre driftsindtægter	5	8	8	35	9
Ejendomsomkostninger	-238	-245	-254	-274	-249
Personaleomkostninger	-30	-23	-20	-15	-25
Administrationsomkostninger mv.	-20	-14	-14	-27	-15
Resultat før finansielle poster (EBIT)	914	884	735	659	593
Resultat i fællesledede selskaber	19	2	25	20	3
Finansielle poster	-222	-213	-221	-237	-275
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	711	673	539	442	321
Værdiregulering af ejendomme	355	-126	299	240	156
Avance ved salg af ejendomme	9	17	333	8	2
Værdiregulering af finansiell gæld	-296	-797	-36	295	-529
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	779	-234	1.135	985	-50
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	-168	43	-255	-309	6
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	611	-191	880	676	-44
OPHØRTE AKTIVITETER					
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	444	20	22
Årets resultat	611	-191	1.324	696	-22

Resultatet før finansielle poster (EBIT) er i 2018/19 ændret, således at resultatet af fællesledede selskaber er flyttet til finansielle poster i nøgletalsopgørelsen. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN FORTSAT

BALANCE I MIO. KR.	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
AKTIVER					
Investeringsejendomme	24.261	22.396	19.505	19.734	17.423
Investeringsejendomme under opførelse	305	1.157	1.132	617	0
Andre aktiver	298	258	318	275	257
Likvide beholdninger	157	318	602	14	4
Aktiver i alt	25.021	24.129	21.557	20.640	17.684
PASSIVER					
Egenkapital	7.121	6.647	7.838	6.639	5.080
Gældsforpligtelser	17.900	17.482	13.719	14.001	12.604
Passiver i alt	25.021	24.129	21.557	20.640	17.684
ANTAL M²					
Centersegment	387.987	388.025	349.210	342.892	342.790
Erhvervssegment	619.411	645.138	593.167	615.701	559.635
Boligsegment excl. boliger under opførelse	118.890	67.197	31.411	33.412	34.097
M ² i alt	1.126.288	1.100.360	973.788	992.004	936.522
ANTAL EJENDOMME					
Centersegment	11	13	12	12	12
Erhvervssegment	83	82	70	66	60
Boligsegment (lejemål) excl. boliger under opførelse	1.149	665	376	398	300
BOGFØRT VÆRDI PR. M² I KR.					
Centersegment	20.574	21.274	22.215	22.453	21.808
Erhvervssegment	20.930	18.933	18.243	18.115	16.175
Boligsegment excl. boliger under opførelse	30.448	28.225	27.869	25.452	22.964

Der er i året foretaget reklassifikation af to ejendomme, som er flyttet fra centersegment til erhvervssegment. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.



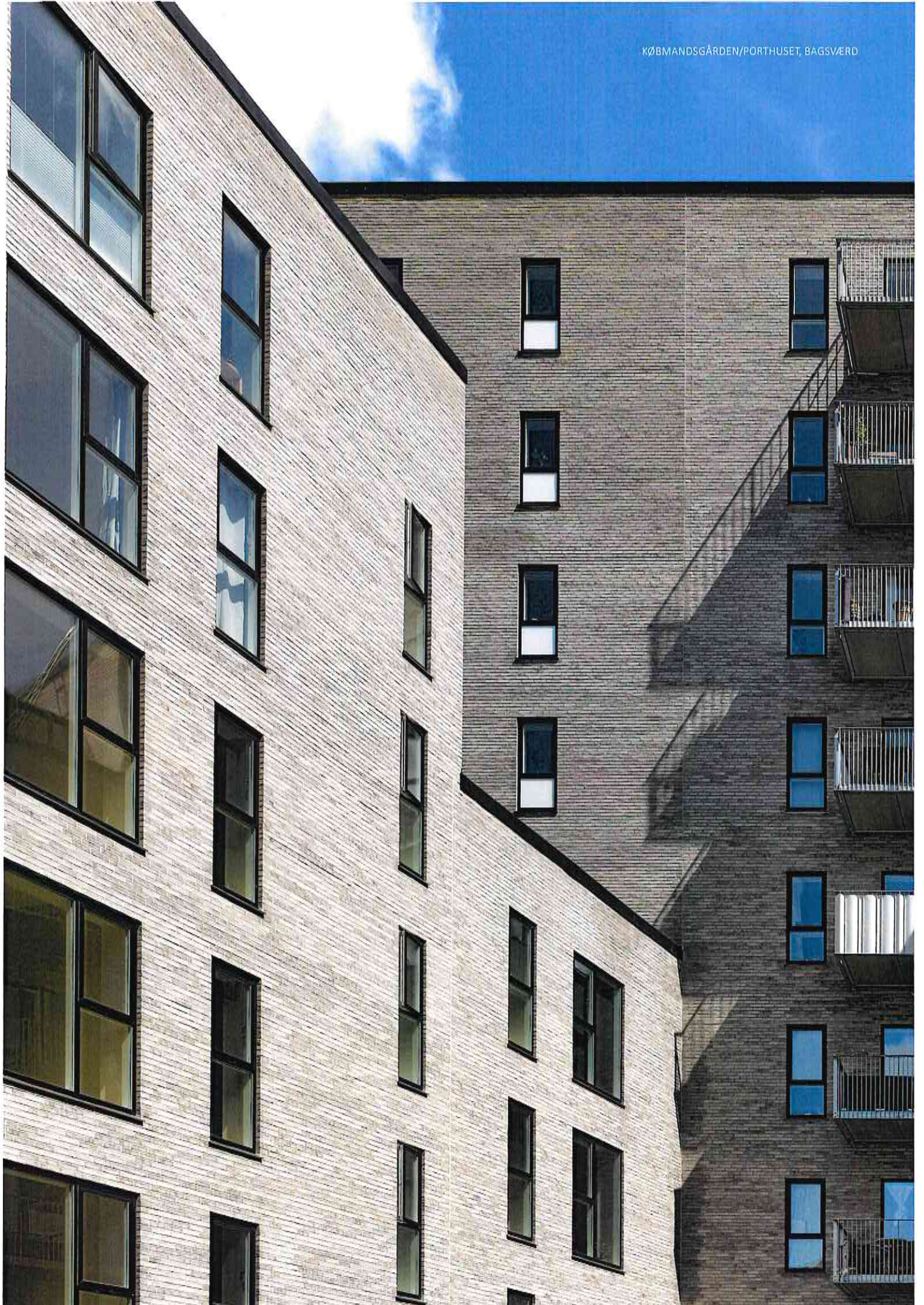
5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

FORTSAT

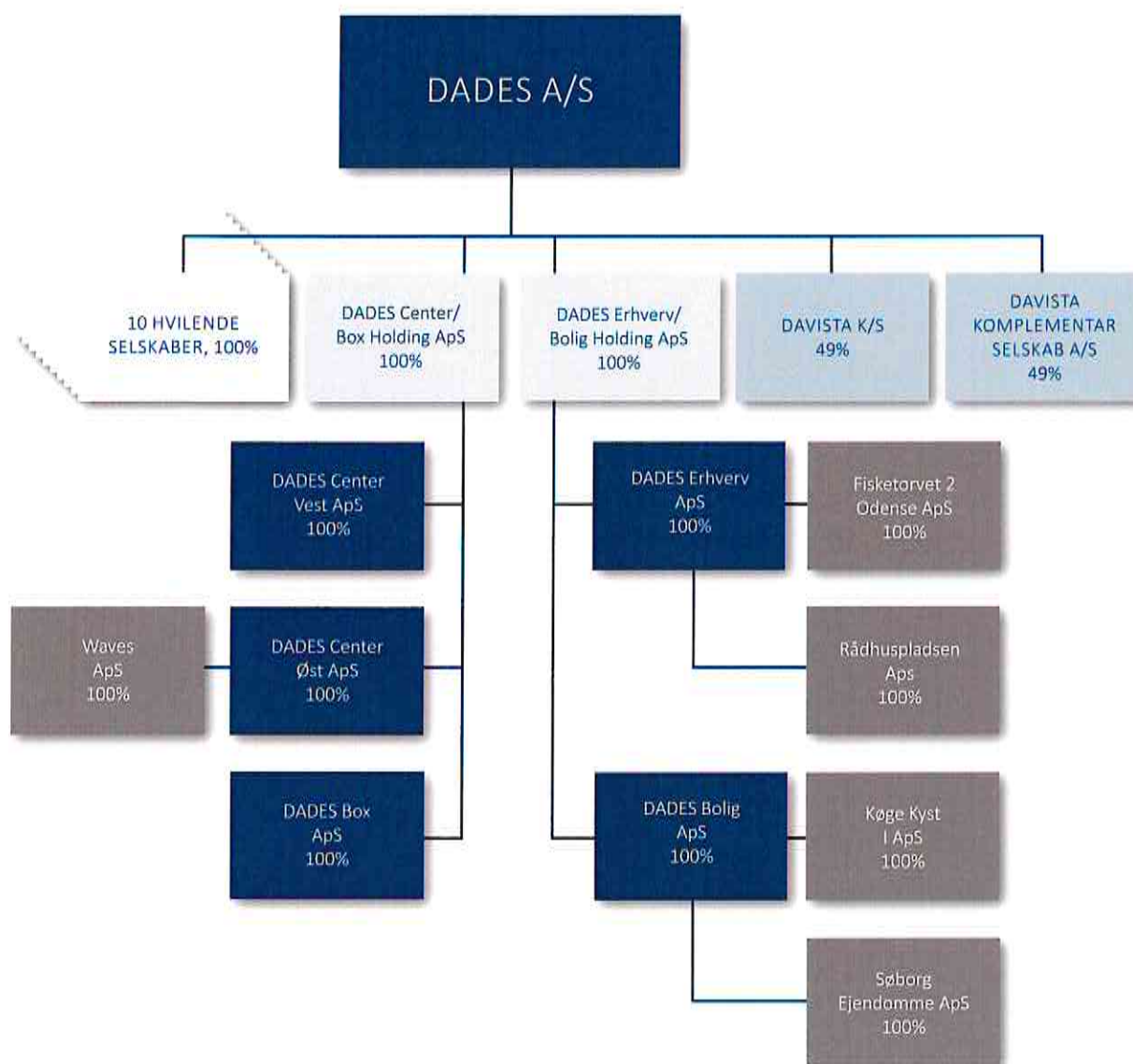
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Overskudsgrad	76,3%	76,3%	72,4%	70,1%	67,9%
Egenkapitalforrentning før værdireg. og skat	10,3%	9,3%	7,4%	7,5%	6,3%
Egenkapitalforrentning (ROE)	8,9%	-2,6%	12,2%	11,5%	-0,9%
Soliditetsgrad/egenkapitalandel	28,5%	27,4%	36,4%	32,2%	28,7%
Finansiell gearing	197,4%	208,9%	133,1%	176,2%	202,1%
Afkast på ejendomsporteføljen	4,1%	4,4%	3,9%	3,6%	3,6%
Lånerente	1,6%	1,8%	2,0%	2,2%	2,6%
Afkastmarginal	2,5%	2,6%	1,9%	1,4%	1,0%
Nettoinvesteringer matr. anlægsakt. (mio. kr.)	658	3.042	295	2.694	370
Gns. antal medarbejdere (FTM)	10	10	9	7	5

AKTIERELATEREDE NØGLETAL	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	114,3	106,7	125,8	106,6	98,0
EBIT pr. aktie (EBITPS)	14,7	14,2	11,8	11,3	11,8
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	11,4	10,8	8,7	7,6	6,4
Resultat pr. aktie (EPS)	9,8	-3,1	21,2	12,1	-0,4
Cash flow pr. aktie (CFPS)	9,8	9,4	7,0	9,0	5,8
Frit cash flow pr. aktie (FCFPS)	-2,0	7,7	5,3	6,4	3,8
Udbytte pr. aktie (DPS)	2,2	16,1	2,0	1,1	0,9
Antal aktier stk.	62.294.285	62.294.285	62.294.285	62.294.285	51.836.465
Gns. antal aktier	62.294.285	62.294.285	62.294.285	58.082.505	50.416.288

Resultatet før finansielle poster (EBIT) er i 2018/19 ændret, således at resultatet af fællesledende selskaber er flyttet til finansielle poster i nøgletalsoppgørelsen. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.



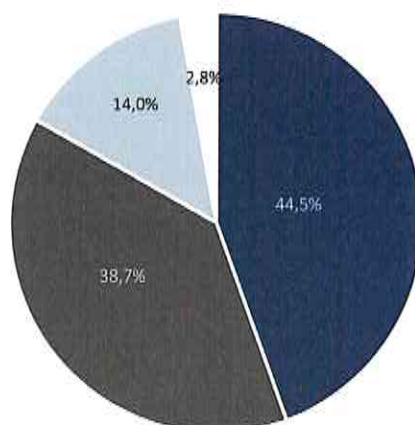
KONCERN OVERSIGT



EJERFORHOLD

Dades' aktiekapital har været uændret i 2019/20. Novo Holdings A/S og TryghedsGruppen smba's tilsagn om yderligere kapitaltilførsel på 750 mio. kr. er fortsat gældende.

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



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

HOVEDAKTIVITET

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

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

EJENDOMSMARKEDET

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

Udrulningen af Covid-19 verden over har hen mod slutningen af nærværende regnskabsår betydet en større usikkerhed for verdensøkonomien og den fremtidige vækst, som er afgørende for aktiviteten i samfundet. Dermed påvirkes ejendomsmarkedet også både direkte og indirekte af krisen. Som følge af regeringens beslutning om lukning af store dele af samfundet i marts blev en række sektorer hårdt påvirket. Det gjaldt især for detailhandlen, hoteller, biografer og fitness.

Den solide danske økonomi og hjælpepakkerne har imidlertid betydet, at Covid-19 mere kan betragtes som en midlertidig sundhedskrise snarere end en strukturel finansiel krise, som man så i 2007-2009.

Derfor virker det også som om, at ejendomsmarkedet ovenpå Covid-19 chokket i foråret langsomt er på vej tilbage mod mere stabile forhold. Dog vil der uden tvivl være sektorer som fortsat nogen tid endnu vil være påvirket af eftervirkningerne af nedlukningen.

Derudover mangler vi endnu at se de mere langtrækkende effekter på ejendomsmarkedet, herunder om arbejdspladserne i højere grad vil blive suppleret med hjemmearbejde, behov for yderligere kvm for at holde afstand og en eventuel acceleration i e-handlen.

På den korte bane synes forholdene dog på vej mod en normalisering til tiden før Covid-19.

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

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

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

Interessen for investeringsejendomme hos både udenlandske og danske investorer har i det forgangne år især været rettet mod bolig- og kontorejendomme. Prisdækningen og efterspørgslen på denne type aktiver har længe været stigende og afkastkravet faldende. Grundet det fortsat lave renteniveau samt det attraktive danske realkreditmarked forventes yderligere tilgang af udenlandske investorer. Kombinationen af disse forhold gør, at mange ejendomme handles til lavere afkast end tidligere, om end niveauet lader til at have stabiliseret sig.

Disse generelle tendenser påvirker også Dades, hvor attraktive investeringsmuligheder indenfor selskabets strategi udsættes for større konkurrence og højere priser.



REGSKABSBERETNING

Hovedpunkter

Nettoomsætningen er steget med 39 mio. kr. eller 3,4% i forhold til året før, hvilket primært kan henføres til udlejningen af færdiggjorte boligudviklingsprojekter.

Det samlede økonomiske tomgangstab udgjorde 81 mio. kr. eller 6% i gennemsnit for året (2018/19, 71 mio. kr. eller 6%), mens lejerabatter udgjorde 69 mio. kr. eller 5% (2018/19, 61 mio. kr. eller 5%).

De ejendomsrelaterede driftsomkostninger er reduceret med 7 mio. kr. eller 2,9% i forhold til året før trods øget portefølje. Øvrige kapacitetsomkostninger er steget med 12 mio. kr. i forhold til året før.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 914 mio. kr., hvilket er en forbedring på 30 mio. kr. i forhold til året før.

Finansielle nettoomkostninger er steget med 9 mio. kr. til 222 mio. kr. pga. større rentebærende gæld.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev dermed 711 mio. kr., hvilket er på niveau med de udmeldte forventninger i regnskabet for 2019/20.

Selskabets renteafdækning og øvrige kursreguleringer på realkreditgæld er grundet årets rentefald negativ med 293 mio. kr. for regnskabsåret mod 797 mio. kr. året før.

Markedsværdien af koncernens ejendomme og igangværende boligprojekter udgjorde 24.566 mio. kr. pr. 30. juni 2020 mod 23.553 mio. kr. året før. Stigningen skyldes en tilgang på 658 mio. kr. og værdireguleringer på 355 mio. kr.

Dades har pr. 1.7.2019 gennemført ændringer i koncernens selskabsstruktur og har til dette formål stiftet 18 nye 100% ejede datterselskaber, hvoraf 10 af selskaberne er hvilende. Aarhus Syd Ejendomme ApS er samme dato fusioneret ind i Dades A/S med Dades A/S som fortsættende selskab. Herefter har Dades A/S foretaget kapitalforhøjelse i datterselskaberne ved apportindskud af henholdsvis erhvervsjendomme, butikcentre, boligejendomme og kapitalandele i de stiftede datterselskaber. Endvidere er der etableret to holdingselskaber under Dades A/S ved apportindskud af kapitalandele. Den koncern-interne omskrundering har ingen effekt på koncernregnskabet. I moderselskabets resultat- og totalindkomstsopgørelse indgår 7 måneders driftsresultat, idet ændringerne er gennemført den 31. januar 2020. Den nye selskabsstruktur fremgår af oversigten på side 1.

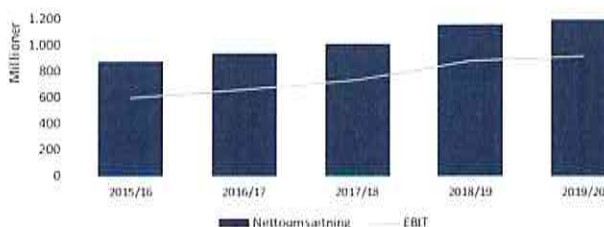
Koncernens resultat efter skat udgjorde 611 mio. kr. mod -191 mio. kr. året før.

Forbedringen kan udover et bedre resultat før finansielle poster (EBIT) primært henføres til sidste års negative værdiregulering af renteafdækningen og til urealiserede værdireguleringer af ejendomme i forgangne regnskabsår.

Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT)

Nettoomsætningen og EBIT har i de seneste 5 år udviklet sig således:

Den økonomiske tomgang i Dades' ejendomsportefølje viser en svag stigning i året på 0,5%-point til 6,0%.



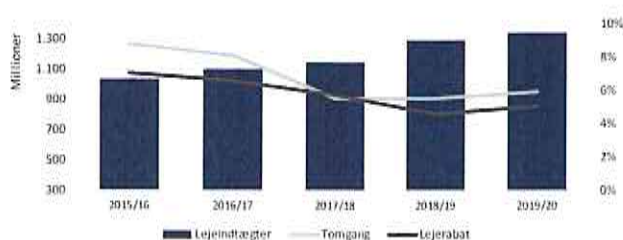
HELLERUPHUS



Lejerabatter, som er givet ved enten genforhandlinger og opnåelse af yderligere uopsigelighed eller ved indgåelse af nye lejeaftaler, er ligeledes steget og i regnskabsåret øget med 9 mio. kr. i forhold til året før svarende til 0,4%-point.

Det forventes, at den økonomiske tomgang og afgivne lejerabatter vil være svagt stigende med i det kommende regnskabsår pga. Covid-19.

Tomgangsprocent og lejerabat i forhold til lejeindtægter for de seneste 5 år har udviklet sig således:



Resultat før finansielle poster blev i 2019/20 på 914 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til året før på 30 mio. kr. og dermed en forbedring på 3,4%. Det kan primært henføres til selskabets ibrugtagning af boligudviklingsprojekter. Herudover har reduktion af ejendomsomkostninger positivt påvirket resultatet, mens omkostninger til omstrukturering af selskabsstruktur har påvirket kapacitetsomkostningerne negativt.

Måles resultatet før finansielle poster "like for like", hvor ejendomsporteføljen er identisk i to sammenhængende regnskabsår, viser dette en fremgang på 1% i forhold til året før.

Tilgange og ejendomsinvesteringer

Det investerede beløb i 2019/20 udgjorde 711 mio. kr. og indeholder forbedringer og investeringer i den bestående ejendomsportefølje på 264 mio. kr.

Dades overtog den 19. december 2019 anparterne i Køge Kyst I ApS. Overtagelsen har tilført koncernen en omsætningsforøgelse på 3 mio. kr. og en fremgang i EBIT på 1 mio. kr. Balancen er ligeledes øget med godt 166 mio. kr. som følge af overtagelsen.

Udviklingsprojekterne i henholdsvis Bagsværd, Gladsaxe og Ballerup (etape 1) er i 2019/20 taget i drift og næsten fuldt udlejet. Tilgangen har betydet, at balancen er øget med 279 mio. kr.

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

Dades har på balancedagen endvidere en betinget aftale om køb af Slotsgade 67, Hillerød II ApS. Selskabets nuværende formål er at opføre 97 attraktive familievenlige udlejningsboliger i det centrale Hillerød. Overdragelsen af anparterne forventes gennemført, når byggeriet er klar til udlejning i december 2020, hvilket forventes at give en øget omsætning i niveauet 13 mio. kr.

Boligudviklingsprojekter

Et af Dades' strategiske fokusområder er at øge boligsegmentet enten i form af investeringer i færdige boligejendomme eller ved indgåelse af aftaler om opførelse af nye boligejendomme. På balancedagen var etape 2 af boligudviklingsprojektet i Ballerup igangværende. Her opføres 64 familievenlige boliger, der ibrugtages i det kommende regnskabsår.

Kapitalandele og datterselskaber og fællesledede selskaber

Nedenstående er en oversigt med koncernens selskaber

SELSKAB	FORMÅL
Dades Center/Box Holding ApS	at eje anparterne i Dades Center Vest ApS, Dades Center Øst ApS, Dades Box og har ingen anden aktivitet.
Dades Erhverv/Bolig Holding ApS	at eje anparterne i Dades Erhverv ApS og Dades Bolig ApS og har ingen anden aktivitet.
Dades Center Vest ApS	at udleje og drifte Butikcentre Jylland, dog undtaget box butikkerne Mega Syd, Viby Jylland.
Dades Box ApS	at udleje og drifte butikskomplekset Mega Syd i Viby J.
Dades Center Øst ApS	at udleje og drifte butikcentre på Sjælland samt anparterne i Waves ApS.
Waves ApS	at udleje og drifte butikskomplekset Waves i Greve.
Dades Erhverv ApS	at udleje og drifte koncernens erhvervsjendomme.
Fisketorvet 2 Odense ApS	at udleje og drifte ejd. på Fisketorvet 2-6, Stålstæde 7 samt Dansestræde 6-8, Odense, udlejet til lægepraksisser, fitness og boliger.
Rådhuspladsen ApS	at udleje og drifte kontorejendommen på Rådhuspladsen 2-10 i Aarhus, hvor ankerlejer er advokatfirmaet Kromann Reumert.
Dades Bolig ApS	at udleje og drifte koncernens boligejendomme.
Køge Kyst I ApS	at udleje og drifte ejendommen beliggende på Søndre Badevej 2A i Køge, hvor der er opført en boligejendom med 64 udlejningsboliger.
Søborg Ejendomme ApS	ejer grunden på Gladsaxevej 384-386, i 2019/20 færdiggjort boligudviklingsprojekt til opf. af 183 familieboliger + mindre erhvervsjrd.
Selskabets kapitalandele i Davista K/S og Davista Komplementarselskab A/S	at udleje og drifte ejendommen Gl. Mønt 2 / Store Regnegade 2, Kbh., som er udlejet til kontorer og butikker.

Afgange

I henhold til strategien har Dades solgt en mindre lager- ejendom i 2019/20, hvilket har påvirket årets resultat med en avance på 1 mio. kr.

Porteføljen af ejerlejligheder, som ved lejers fraflytning ikke kan udlejes efter fri lejefastsættelse uden forudgående renovering, er reduceret med 9 lejligheder. Alle salg er gennemført over bogført værdi og har betydet en avance på 8 mio. kr.

Finansiering

Finansieringsomkostningerne blev med 222 mio. kr. på niveau med sidste år.

En væsentlig del af selskabets finansiering er baseret på CIBOR lån kombineret med renteswaps.

Renteafdækningen er i årets løb øget, som følge af den større ejendomsportefølje og den dertilhørende realkredit finansiering. Det er fortsat strategien at holde den vægtede varighed på selskabets renteafdækning på minimum 6,25 år. Rentemarginaler og bidragsatser er stort set uændrede i 2019/20.

Dades har langvarige relationer til selskabets finansielle samarbejdspartner. Selskabets finansiering er primært foretaget gennem de tre største udbydere af realkreditfinansiering i Danmark. Selskabet finansieringsstrategi er at have størst mulig realkreditfinansiering.



I forbindelse med etablering af nye boligudviklingsprojekter har Dades optaget mellemfinansiering i byggeperioden. Mellemfinansieringen erstattes med realkreditbelåning, når boligudviklingsprojekterne færdiggøres og ibrugtages.

Markedsværdien af den samlede rentebærende gæld udgjorde 15.850 mio. kr. pr. 30. juni 2020, heraf udgjorde den negative værdi af selskabets renteaftækning 1.591 mio. kr. Rente- og bidragsomkostninger udgjorde i 2019/20 102 mio. kr., og omkostninger til selskabets renteaftækning udgjorde 120 mio. kr.

Kapitalberedskab

Det finansielle kapitalberedskab består primært af en likvid beholdning og uudnyttede kreditfaciliteter. Koncernen havde den 30. juni 2020 et kapitalberedskab på 395 mio. kr. incl. uudnyttede kreditfaciliteter. Derudover har Novo Holdings A/S og TryghedsGruppen smba givet tilsagn om kapitaltilførsel på 750 mio. kr. indtil udgangen af juni 2021.

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT)

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 660 mio. kr. Moderselskabets resultat omfatter driften af selskabets ejendomme i 7 måneder frem til gennemførelsen af omstrukturering, hvor hovedparten af ejendommene blev overført til nye datterselskaber.

Resultatet er derfor ikke direkte sammenligneligt med året før, hvor resultatet blev 772 mio. kr.

Sammenfatning

Årets resultat på 611 mio. kr. er påvirket af tre væsentlige forhold:

- Koncernens drift og cash flow fra bestående samt tilkøbte ejendomme genererer et stabilt afkast, som bruges til yderligere reinvestering af ejendomme.
- Positiv værdiregulering som følge af stigende værdier på kontor- og boligejendomme.
- Negativ urealiseret kursregulering på selskabets prioritetsgæld og renteaftækning.

De i årsrapporten for 2018/19 udtrykte forventninger til årets resultat før finansiering (EBVAT) var på 675-725 mio. kr., og året indfrie de dermed forventningerne med et resultat på 711 mio. kr.

Årets resultat er samlet set tilfredsstillende.

Fremtiden

Oven på Covid-19 er usikkerheden for udvalgte sektorer inden for ejendomsbranchen steget. Det gælder især hotel, biograf og bespisning. Detailhandlen er langsomt ved at genvinde aktivitetsniveauet fra før krisen. Udlejningsniveauer ventes i de kommende år stabile til let faldende. Markederne for udlejning af kontor- og boligejendomme er stabile til stigende både hvad angår priser og udlejningsniveauer.

Fokus for Dades vil også i det kommende år være på lejerpleje, optimering af pengestrømme og fortsatte driftsforbedringer med henblik på at sikre øget lønsomhed.



Baseret på den aktuelle drift, Dades' ejendomsportefølje samt kendte tilgange, forventes der for 2020/21 en nettoomsætning i niveauet 1,4 mia. kr., og et primært resultat (EBIT) i niveauet 875-925 mio. kr. Resultat før værdireguleringer (EBVAT) forventes at blive i niveauet 675-725 mio. kr.

Samlet set forventes omsætningen således en smule over det forgangne år, mens resultaterne ventes på niveau med det forgangne år, primært som følge af de afledte Covid-19 effekter på centerporteføljen.

Begivenheder efter 30. juni 2020

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

Definitioner på nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings anbefalinger og almindeligt anerkendte beregningsformler:

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

KONCERNRESULTAT

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

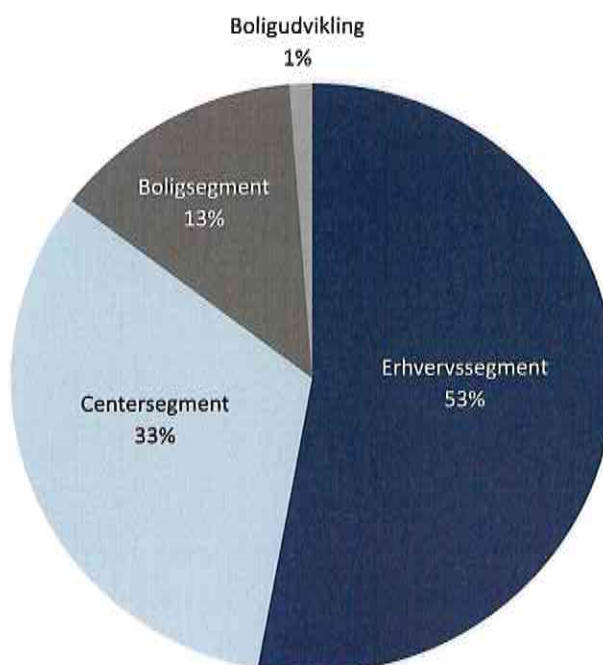
RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2019/20	2018/19	ÆNDRING
Udlejningsindtægter	1.197	1.158	39
Nettoomsætning i alt	1.197	1.158	39
Andre driftsindtægter	5	8	-3
Ejendomsomkostninger	-238	-245	7
Personaleomkostninger	-30	-23	-7
Administrationsomkostninger mv.	-20	-14	-6
Resultat før finansielle poster (EBIT)	914	884	30
Resultat i fællesledede selskaber	19	2	17
Finansielle poster	-222	-213	-9
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	711	673	38
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	355	-126	481
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	9	17	-8
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-293	-770	477
Realiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-3	-27	24
Resultat før skat	779	-234	1.012

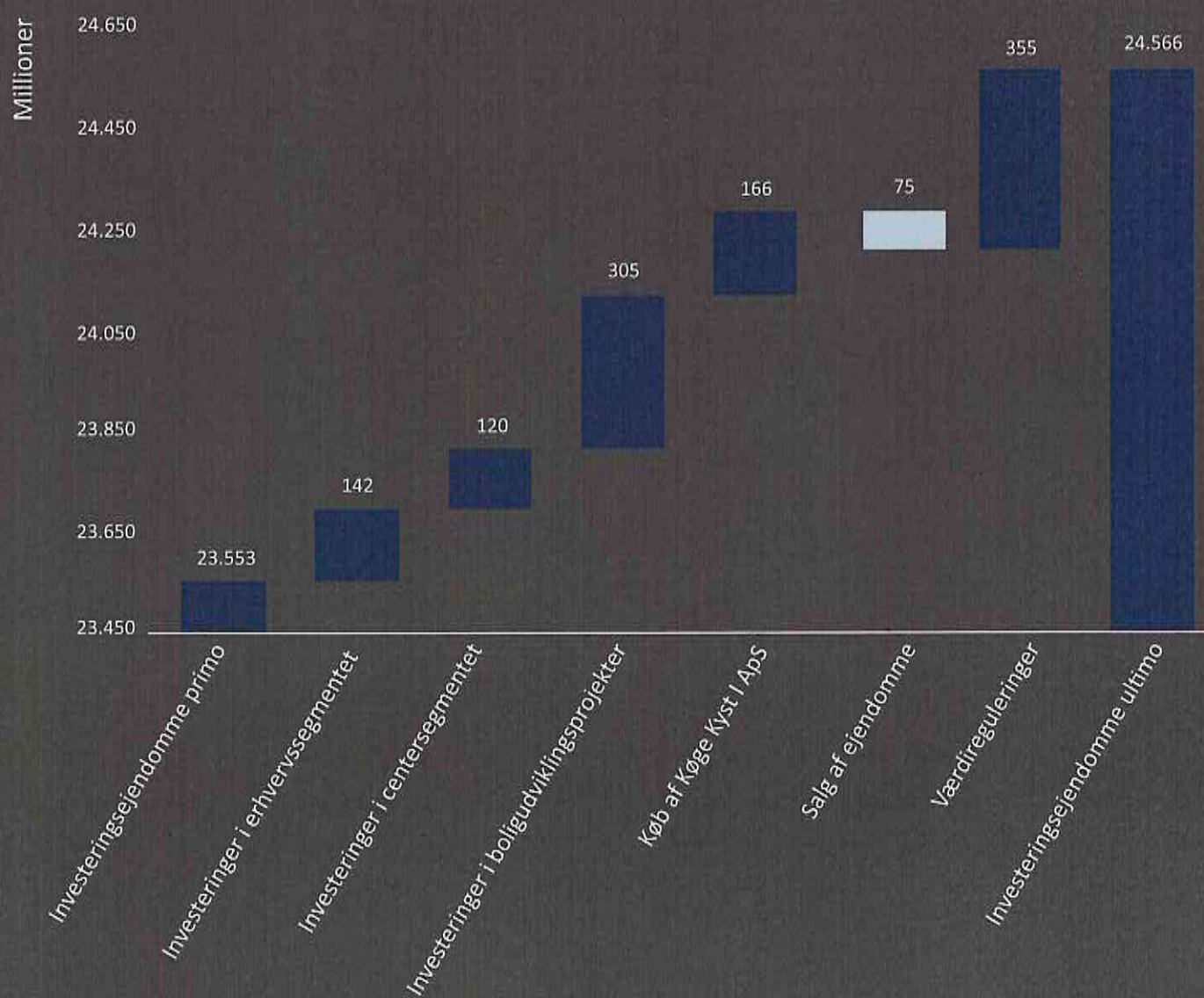
UDVIKLINGEN I DEN SAMLEDE EJENDOMSVÆRDI

Udviklingen i koncernens ejendomsværdi i 2019/20 kan specificeres således:

MIO. KR.	EJENDOMSVÆRDI
Investeringsjendomme 01.07.2019	23.553
INVESTERINGER I CENTERSEGMENT	
Grundkøb, Farum Bytorv	16
Øvrige investeringer i centersegment	104
	120
INVESTERINGER I ERHVERVSSEGMENT	
Øvrige investeringer i erhvervssegment	142
	142
INVESTERINGER I BOLIGSEGMENT	
Køb af Køge Kyst I ApS	166
Tilgang på igangværende boligudviklingsprojekter	305
	471
SALG OG VÆRDIREGULERINGER	
Salg af ejendomme	-75
Værdireguleringer	355
	280
Investeringsjendomme 30.06.2020	24.566

GRUPPERET EJENDOMSOVERSIGT







EJENDOMSSEGMENTER SAMLET

Samlet areal på 1.126.288 m² og en ejendomsværdi på 24.566 mio. kr. (23.553 mio. kr. i 2018/19)

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2019/20	2018/19	ÆNDRING
Nettoomsætning	1.197	1.158	39
Omkostninger	-288	-283	-5
Primært resultat	909	875	34
Andre driftsindtægter	5	4	1
Værdireguleringer	355	-119	474
Avance og tab ved salg af ejendomme	9	17	-8
Resultat før finansiering	1.278	775	502
Segmenternes samlede værdi	24.566	23.553	1.013
Direkte afkast	3,8%	4,0%	-0,2%
Tomgangsprocent	5,5%	5,5%	0,0%
Overskudsgrad	76,0%	75,6%	0,4%

Resultatopgørelsen for Dades' tre segmenter er vist ovenfor og på de efterfølgende sider. I forhold til sidste år er opgørelsen ændret, idet fællesomkostninger, nu er fordelt i de enkelte segmenter efter en fastsat fordelingsnøgle. Der er i året foretaget reklassifikation af to ejendomme, som er flyttet fra centersegment til erhvervssegment, hvilket påvirker segmentopgørelserne. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed. Nettoomsætningen udgjorde samlet 1.197 i 2019/20, hvilket er en forøgelse på 39 mio. kr. eller 3% over samme periode året før. Den økonomiske tomgangsprocent er på niveau med året før og udgør for 2019/20 godt 81 mio. kr. (71 mio. kr. i 2018/19). Der er i året afgivet lejerabatter for 69 mio. kr. (60 mio. kr. i 2018/19). Omkostningerne er øget med 4 mio. kr. i forhold til året før, hvilket primært skyldes de øgede kapacitetsomkostninger.



ERHVERVSSEGMENT

Samlet areal på 619.411 m² og en ejendomsværdi på 12.963 mio. kr. (12.118 mio. kr. i 2018/19)

MIO. KR.	2019/20	2018/19	ÆNDRING
Nettoomsætning	633	635	-2
Omkostninger	-124	-127	3
Primært resultat	509	508	1
Andre driftsindtægter	4	3	1
Værdireguleringer	760	37	723
Avance og tab ved salg af ejendomme	1	12	-11
Resultat før finansiering	1.274	560	714
Segmentværdi	12.964	12.118	846
Direkte afkast	4,1%	4,4%	-0,3%
Tomgangsprocent	5,7%	5,7%	0,0%
Overskudsgrad	80,4%	80,0%	0,4%

Nettoomsætningen i erhvervssegmentet udgjorde 633 mio. kr. i 2019/20, hvilket er på niveau med året før. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 5,7% eller 37 mio. kr., hvilket er 2 mio. kr. mindre end i 2018/19. Der er i året afgivet lejerabat til eksisterende og nye lejere svarende til 4,3% af bruttoomsætningen (3,2% i 2018/19). Omkostningerne er reduceret med 3 mio. kr. og udgør 124 mio. kr. i 2019/20. Overskudsgraden for 2019/20 udgjorde 80,4%, mens den for 2018/19 udgjorde 80%



CENTERSEGMENT

Samlet areal på 387.987 m² og en ejendomsværdi på 7.982 mio. kr. (8.391 mio. kr. i 2018/19).

MIO. KR.	2019/20	2018/19	ÆNDRING
Nettoomsætning	448	446	2
Omkostninger	-124	-128	5
Primært resultat	324	318	7
Andre driftsindtægter	1	1	-0
Værdireguleringer	-529	-354	-175
Avance og tab ved salg af ejendomme	0	0	0
Resultat før finansiering	-204	-35	-169
Segmentværdi	7.982	8.391	-409
Direkte afkast	4,0%	3,9%	0,0%
Tomgangsprocent	5,4%	5,4%	0,0%
Overskudsgrad	72,3%	71,3%	1,0%

Nettoomsætningen i centersegmentet udgjorde 448 mio. kr. i 2019/20, hvilket er på niveau med året før. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 5,4% eller 28 mio. kr., hvilket er 1 mio. kr. mere end i 2018/19. Der er i året afgivet lejerabat til eksisterende og nye lejere svarende til 7,3% af bruttoomsætningen (7,4% i 2018/19). Omkostningerne er reduceret med 4 mio. kr. og udgør 124 mio. kr. i 2019/20. Overskudsgraden for 2019/20 udgjorde 72,3%, mens den for 2018/19 udgjorde 71,3%.



BOLIGSEGMENT

Samlet areal på ibrugtaget boligejendomme udgør 118.890 m² og har en ejendomsværdi på 3.620 mio. kr. (1.806 mio. kr. i 2018/19).

MIO. KR.	2019/20	2018/19	ÆNDRING
Nettoomsætning	116	77	38
Omkostninger	-38	-28	-10
Primært resultat	78	49	28
Andre driftsindtægter	0	0	0
Værdireguleringer	124	198	-74
Avance og tab ved salg af ejendomme	9	5	3
Resultat før finansiering	210	252	-41
Segmentværdi	3.620	3.056	564
Heraf igangværende boligudviklingsprojekter	305	1.157	-852
Direkte afkast	2,3%	1,9%	0,4%
Tomgangsprocent	12,1%	5,0%	7,1%
Overskudsgrad	67,2%	63,6%	3,6%

Nettoomsætningen udgjorde 116 mio. kr. i 2019/20, hvilket er væsentligt over sidste år, hvor nettoomsætningen udgjorde 77 mio. kr. Omkostningerne er ligesom omsætningen steget og udgjorde 38 mio. kr., hvilket er en stigning på 10 mio. kr. i forhold til året før på grund af den øgede portefølje. Der er i året færdiggjort og ibrugtaget boligejendomme i Gladsaxe, Bagsværd og Køge, mens boligudviklingsprojektet i Ballerup fortsat er under opførelse.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

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

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

Det er Dades' overordnede finansielle målsætning at skabe langsigtede værdier for aktionærene, hvilket blandt andet indebærer en gennemsnitlig og langsigtet forrentning af selskabets egenkapital på 8% p.a. eller mere. De finansielle mål søges opnået gennem en høj grad af outsourcing til nøje udvalgte leverandører, som dermed varetager den daglige drift og administration af selskabets ejendomme.

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

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

Samfundsansvar er en grundlæggende værdi for Dades. Vores værdier har fokus på ordentlighed og etisk virksomhedsdrift, og dette udleveres dagligt i måden, vi driver forretningen på. Dades har ikke nedskrevne politikker for CSR, klima, menneske- og arbejdstagerrettigheder. Det betyder dog ikke, at vi ikke arbejder med disse områder i praksis i dagligdagen, hvor områderne i stigende grad bliver en integreret del af vores tankesæt og samarbejdet med vores outsourcing partnere og underleverandører.

MILJØ OG KLIMA

Særligt klima- og miljø står højt på vores dagsorden, ikke mindst i lyset af at vores lejere i stigende grad stiller krav til energi- og varmeeffektivitet i ejendommene. Dades arbejder derfor kontinuerligt med at forbedre

ejendommene, så energi- og varmemeforbruget reduceres til gavn for klima og miljø. Det er især relevant, når vi f.eks. udskifter vinduer, renoverer facader og skifter tag, og dermed får mulighed for at efterisolere ejendommene.

For Dades handler miljø- og klimaindsatsen både om at tage ansvar for omverdenen, men i høj grad også om forretningen – det er således 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.

Alle Dades' nyopførte boligejendomme har opnået energiklasse A, hvilket blandt andet betyder, at ejendommene fremover vil blive finansieret med "grønne obligationer". Obligationerne er karakteriseret ved kun at finansiere miljørigtige ejendomme, som har opnået energiklasse A eller B. Dermed opnår køberne af obligationerne både et kontant afkast og er samtidig med til at fremme nyere miljørigtige byggerier, hvilket ikke mindst blandt større institutionelle investorer har stor bevågenhed.

Indtil videre er kun én af Dades' ejendomme finansieret med grønne obligationer, men det er hensigten at nye ejendomme, der overtages fremover også finansieres med grønne obligationer, forudsat at prissætning og likviditet er tilfredsstillende. Samtidig er det hensigten, at ældre ejendomme, der lever op til energiklasse A eller B, refinansieres med grønne obligationer på passende tidpunkter.

Alle Dades' nye ejendomme, som er opført de senere år er i stand til at opnå DGNB-sølv certificering, der er en bæredygtighedscertificering, som bruges til at bedømme nybyggeri. Der er fastsat 49 kriterier, som byggerierne bliver bedømt ud fra, og der bliver optjent point, når man opfylder kriterierne. Disse point er afgørende for byggeriets DGNB vurdering, der kan være fra bronze til platin.

Risikoen ved ikke at have fokus på miljø og klima er, at ejendommene risikerer ikke at være tidssvarende, hvad angår energi- og varmemeforbrug eller at materialerne i ejendommene unødigt belaster miljøet. Det kan både påvirke det lokale miljø og have konsekvenser for Dades' omdømme på kort og lang sigt. Området vil således også for Dades have øget bevågenhed i de kommende år.

MENNESKE- OG ARBEJDSTAGER- RETTIGHEDER

Dades beskæftiger p.t. 10 dedikerede medarbejdere med højt kompetenceniveau. På grund af den begrænsede organisation har vi ikke nedskrevne politikker for menneske- og arbejdstagerrettigheder. I alle medarbejdernes ansættelseskontrakter indgår dog elementer heraf, ligesom relevante elementerne indgår i selskabets medarbejderhåndbog. Selskabet arbejder kontinuerligt for at have et godt, udviklende og fagligt stimulerende miljø at arbejde i. Det gøres blandt andet ved at have et inspirerende og udfordrende arbejdsmiljø med fokus på efteruddannelse, træning og udvikling.

Derudover er menneske- og arbejdstagerrettigheder væsentlige i forhold til selskabets leverandører. Vi gennemfører et stort antal renoveringer og nye indretninger årligt, som udføres af eksterne leverandører. Dades har et krav i alle kontrakter om, at vores leverandører skal overholde danske regler og lovgivning, herunder overenskomster. Samtidig arbejder vi med en fast kreds af leverandører, som vi 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, og derfor noget, vi lægger vægt på. Vi har ikke kendskab til, at der er sket overtrædelser af menneske- og arbejdstagerrettighederne i Dades i 2019/20.

Risikoen for Dades ved ikke aktivt at arbejde med området for menneske- og arbejdstagerrettigheder kan være, at vores medarbejdere eller medarbejderne hos

vores leverandører føler sig mindre motiveret eller måske endda diskrimineret i deres daglige arbejde. Dette kan have negative konsekvenser for kvaliteten af de udførte arbejder og dermed værdiskabelsen og omdømme generelt.

ANTI-KORRUPTION OG BESTIKKELSE

Endelig skal det nævnes, at Dades har indført regler for gaver og repræsentation for at undgå tvivl om uafhængighed og habilitet. Vi accepterer ikke nogen form for korruption eller bestikkelse. Dades har vedtaget en gavepolitik, der indgår i medarbejderhåndbogen, som løbende opdateres og udleveres til nye medarbejdere ved ansættelsen. For at sikre klare retningslinjer for alle ansatte indeholder politikken både modtagelse af gaver og repræsentation til kunder samt deltagelse i arrangementer sammen med leverandører og kunder. Dades har sikret, at også selskabets væsentligste samarbejdspartner, Newsec, har tilfredsstillende politikker på området. Vi er ikke bekendt med overtrædelser vedrørende korruption og bestikkelse i Dades i 2019/20.

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

LEDELSESFORHOLD

Dades' bestyrelse forholder sig løbende til rammerne og processerne for den overordnede ledelse af selskabet med henblik på at sikre, at disse er tilrettelagt på en sådan måde, at Dades til enhver tid er i stand til at løse de ledelsesmæssige opgaver bedst muligt.

Dades ønsker at udøve god selskabsledelse og dermed sikre, at selskabet ledes i overensstemmelse med samfundets og aktionærernes interesser og under hensyn til Dades' øvrige interessenter.

Til støtte herfor har bestyrelsen vedtaget en forretningsorden for henholdsvis bestyrelse og direktion, som nærmere regulerer den ledelsesmæssige fordeling mellem de to organer.

MANGFOLDIGHED I LEDELSEN

Ved udgangen af 2019/20 bestod bestyrelsen i Dades A/S af 6 mandlige medlemmer. Dades' bestyrelse sammensættes i henhold til en mellem selskabets aktionærer vedtaget ejeraftale. I overensstemmelse

med Selskabsloven § 139c har bestyrelsen vedtaget en målsætning om at stille efter at optage mindst et kvindeligt medlem i bestyrelsen inden udgangen af 2020. I henhold til Årsregnskabsloven § 99b kan det oplyses, at der i 2019/20 ikke er udpeget kvindelige kandidater ud fra en samlet vurdering af aktionærrepræsentation og kontinuitet.

Da Dades, efter salget af Datea A/S i 2017, blot beskæftiger 10 medarbejdere, har selskabet valgt ikke at have

en formuleret politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i virksomhedens øvrige ledelsesniveauer, jf. selskabslovens 139c, stk. 7.

LEDELSESHVERV

Der er henvises til note 26 for ledelseshverv.

RISIKOFAKTORER

Til Dades' 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 aktiviteterne, er beskrevet nedenfor. De angivne forhold er ikke udtømmende og er ikke opført i prioriteret rækkefølge. Såfremt de angivne risikofaktorer bliver en realitet, kan det få indflydelse på koncernens fremtidige udvikling, resultater, pengestrømme og økonomiske stilling.



FAKTORER FORBUNDET MED REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN

Dades' investeringsejendomme og ejendomme under opførelse værdiansættes til skønnet dagsværdi i henhold til IAS 40, og eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

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

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

Hertil kommer, at intervallet, indenfor hvilket en ejendom værdifastsættes, bliver større 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

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

Disse risikofaktorer kan alle få negativ indvirkning på resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

En negativ udvikling i samfundsøkonomien kan betyde, at efterspørgslen efter lejemål aftager. Det 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 parter 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 værdi af ejendomsporteføljen.

Lejernes betalingsevne kan svigte, men koncernen lægger vægt på at tiltrække pålidelige og kreditværdige lejere. Ved indgåelse af lejekontrakter søger koncernen således at afdække lejernes betalingsevne i det omfang, det er muligt og relevant. Koncernen stiller ved indgåelse af lejekontrakter krav om kontant depositum, garanti og/eller forudbetalt leje. Såfremt en eller flere lejere i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelser, kan dette medføre dels reducerede indtægter, i det omfang deposita og forudbetalt leje ikke dækker tab på den pågældende lejer og deraf følgende tomgang samt omkostninger i forbindelse med f.eks. genudlejning og istandsættelse til nye lejere. Hovedparten af lejekontrakterne indeholder vilkår om en årlig lejeregulering, der minimum svarer til udviklingen i inflationen. Disse lejereguleringer skal modsvare eventuelle stigninger i driftsomkostninger, bortset fra stigninger i skatter og afgifter, som sædvanligvis modsvares direkte af tilsvarende stigninger i lejen.

Konsekvensen af Covid-19 ramte lejerne i erhvervs- og centersegmentet i 3. og 4. kvartal af regnskabsåret 2019/20.

Dades har i flere tilfælde måtte tilbyde lejerne betalingsudsættelse for leje og driftsomkostninger og indgået afdragsordninger ind i næste regnskabsår. Statsministeren lancerede den 17. marts 2020 nye foranstaltninger mod Covid-19 i form af lukning af koncernens storcentre, hvilket har haft en del konsekvenser for lejerne og Dades i disse erhvervslejemål. I lyset af usikkerheden om hjælpepakker mv. har lejerne forhandlet betalingsløsninger med Dades for at undgå eller minimere risici. Dades har løbende været i dialog med lejerne og følger udviklingen nøje.

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. Om-

kostninger til drift og vedligeholdelse kan blive større end budgetteret, hvilket kan føre til faldende værdi af ejendommene.

Ovenstående risici kan endvidere alle påvirke værdiansættelsen af ejendommene i varierende grad.

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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

Dades' likviditetsreserve består af likvide midler og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til frit at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af udsving i den driftsafledte likviditet. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 23.

ØVRIGE RISIKOFAKTORER

Andre risikofaktorer, der kan påvirke Dades 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 røskadeforsikring, restværdiforsikring og huslejetabsforsikring. Det er vurderingen, at forsikringsforholdene er tilfredsstillende afpasset til ejendommenes egenart og alder.

Dades har fastlagt en forsikringsstrategi, som indebærer, at der er indgået porteføljeaftale med to anerkendte forsikringselskaber, hvilket medfører en række drifts- og administrative fordele. For så vidt angår miljø, er det vores 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 lejerne 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.

Det er imidlertid Dades' opfattelse, at der ikke er en væsentlig personafhængighed i koncernen, og at ændret bemanding ikke vil udgøre en væsentlig drifts- eller ledelsesmæssig risiko.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 for Dades A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at års- og koncernregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2020, resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 samt moderselskabets og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 14. september 2020

DIREKTION



Boris Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør



Søren Kristiansen
Koncerndirektør

BESTYRELSE



Steen Parsholt
Formand



Karsten Holst Bork Kristoffersen
Næstformand



Peter Morten Andreassen
Johan Oluf Brønnum-Schou



Peter Vilhelm Carøe
Robert Neumann

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 2019 – 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 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.

UDTAELSE 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 14. september 2020

DELOITTE

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 86

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16613

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952



RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2019/20 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2019/20	2018/19
Udlejning af erhvervsejendomme		1.071	1.068
Udlejning af boligejendomme		126	90
Nettoomsætning	4	1.197	1.158
Andre driftsindtægter		5	8
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-238	-245
Personaleomkostninger	6,7	-30	-23
Administrationsomkostninger	19	-20	-14
Afskrivninger	10,11	0	0
Resultat før finansielle poster (EBIT)		914	884
Resultat i fællesledede selskaber	12	19	2
Finansielle indtægter	8	0	13
Finansielle omkostninger	8	-222	-226
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		711	673
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	355	-126
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		9	17
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	8	-293	-770
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	8	-3	-27
Resultat før skat		779	-234
Skat af årets resultat	9	-168	43
Årets resultat		611	-191
Årets resultat pr. aktie, kr.	22	9,8	-3,1
Årets resultat pr. aktie, udvandet, kr.	22	9,8	-3,1
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		714	-191
Reserve for opskrivning		-103	0
Anden totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		0	0
Totalindkomst		611	-191

BALANCE

PR. 30.06.2020 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2019/20	2018/19
Investeringsejendomme	10	24.261	22.396
Investeringsejendomme under opførelse	10	305	1.157
Driftsmidler og inventar	11	4	3
Langfristede materielle aktiver		24.570	23.556
Kapitalandele i fællesledede selskaber	12	143	129
Andre finansielle aktiver		2	2
Langfristede finansielle aktiver		145	131
Langfristede aktiver		24.715	23.687
Tilgodehavende hos lejerne mv.		54	15
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		0	63
Andre tilgodehavender		67	33
Selskabsskat		28	7
Periodeafgrænsningsposter		0	6
Tilgodehavender		149	124
Likvide beholdninger		157	318
Kortfristede aktiver		306	442
Aktiver		25.021	24.129

BALANCE

PR. 30.06.2020 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2019/20	2018/19
Aktiekapital	14	623	623
Overført overskud		6.498	5.921
Egenkapital		7.121	6.544
Hensat til udskudt skat	16	1.632	1.443
Langfristet del af prioritetsgæld	15	14.864	14.393
Forudbetalt leje og deposita		319	296
Langfristede forpligtelser		16.815	16.132
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	15	986	1.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1	21
Skyldig skat		0	9
Anden gæld		83	149
Periodeafgrænsningsposter		15	6
Kortfristede forpligtelser		1.085	1.350
Forpligtelser		17.900	17.482
Passiver		25.021	24.026

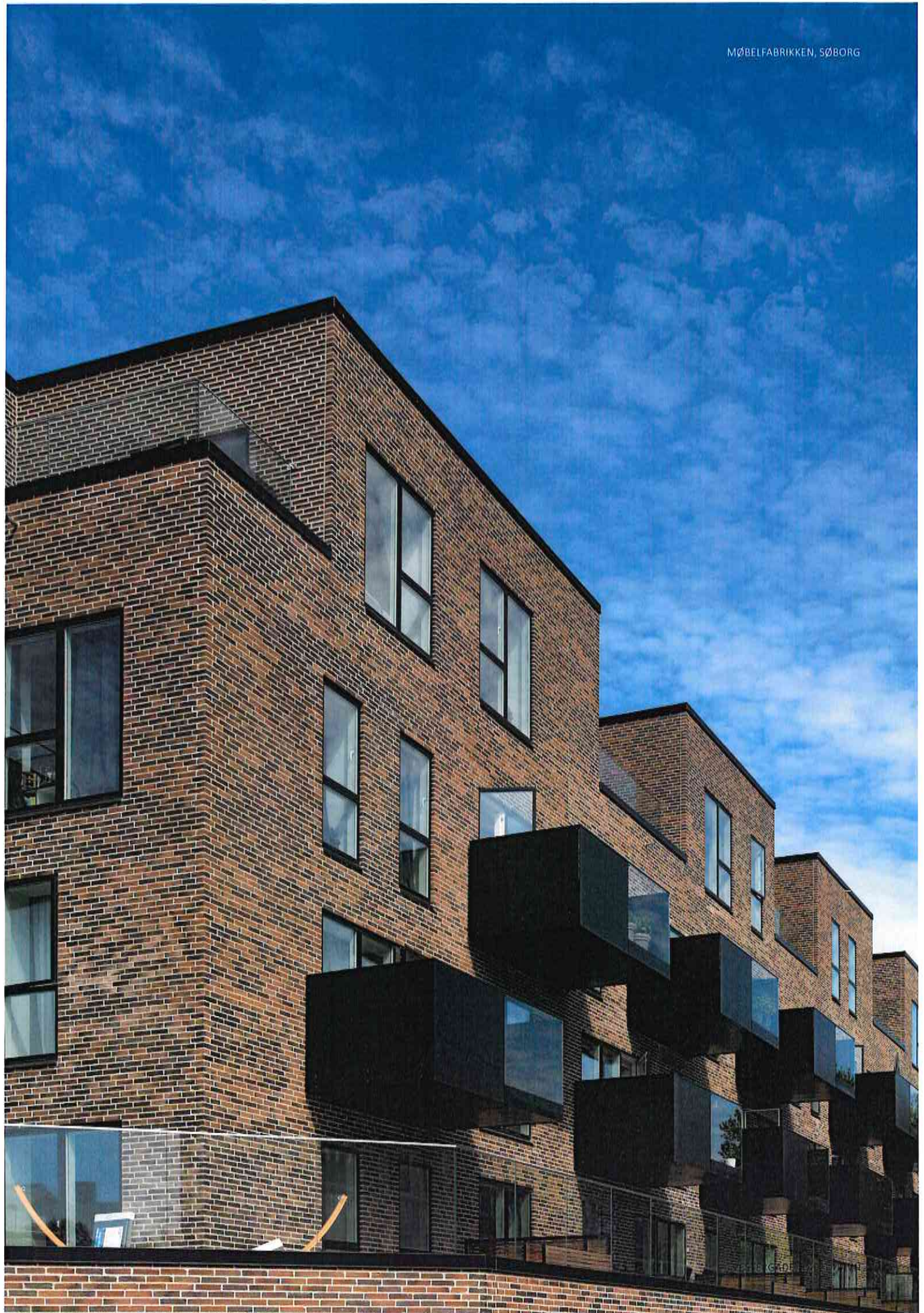
EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019/20 - KONCERN

MIO. KR.	AKTIE- KAPITAL	RESERVER FOR OPSKRIVNING	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 01.07.2017	623	103	5.913	6.639
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.324	1.324
Totalindkomst	0	0	1.324	1.324
Udbetalt udbytte	0	0	-125	-125
Egenkapital 30.06.2018	623	103	7.112	7.838
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-191	-191
Totalindkomst	0	0	-191	-191
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Egenkapital 30.06.2019	623	103	5.921	6.647
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	-103	714	611
Totalindkomst	0	-103	714	611
Udbetalt udbytte	0	0	-137	-137
Egenkapital 30.06.2020	623	0	6.498	7.121

Der foreslås deklareret et udbytte på 150 mio. kr. (2,4 kr. pr. aktie) for regnskabsåret 2019/20 (137 mio. kr. i 2018/19 (2,2 kr. pr. aktie)). Beløbet indregnes først som forpligtelse efter beslutning på den ordinære generalforsamling i oktober 2020.

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2019/20 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2019/20	2018/19
Resultat før finansielle poster (EBIT)		914	884
Ændringer i driftskapital	17	-78	60
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		23	54
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		859	998
Finansielle indbetalinger		0	13
Finansielle udbetalinger		-222	-226
Betalt selskabsskat		-26	-196
Driftens likviditetsvirkning		611	589
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-723	-3.186
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		70	158
Modtaget udbytte		5	12
Investeringernes likviditetsvirkning		-647	-3.016
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-175	-147
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		187	3.290
Udbetalt udbytte		-137	-1.000
Finansieringens likviditetsvirkning	18	-125	2.143
Nettoændring af likvide midler		-161	-284
Likvide midler 01.07.		318	602
Likvide midler 30.06.		157	318
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		157	318
Likvide midler 30.06.		157	318



RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2019/20 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2019/20	2018/19
Udlejning af erhvervsejendomme		744	945
Udlejning af boligejendomme		70	88
Nettoomsætning	4	814	1.033
Andre driftsindtægter		53	8
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-138	-232
Personaleomkostninger	6	-30	-23
Eksterne administrationsomkostninger	19	-39	-14
Afskrivninger	10	0	-0
Resultat før finansielle poster (EBIT)		660	772
Resultat i datter- og fællesledede selskaber	12	-121	93
Finansielle indtægter	8	7	13
Finansielle omkostninger	8	-114	-219
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		432	659
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	404	-154
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		7	17
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	8	-76	-764
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	8	-2	-20
Resultat før skat		765	-262
Skat af årets resultat	9	-154	71
Årets resultat		611	-191
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		611	-191
Anden totalindkomst i alt	16	0	0
Totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		611	-191
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte – 2,4 kr. pr. aktie (2018/19: 2,2 kr. pr. aktie)		150	137
Overført til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		18	-100
Overført til næste år		443	-228
Totalindkomst		611	-191

BALANCE

PR. 30.06.2020 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2019/20	2018/19
Investeringsejendomme	10	447	19.853
Investeringsejendomme under opførelse	10	0	703
Driftsmidler og inventar	11	3	3
Langfristede materielle aktiver		449	20.559
Kapitalinteresser i datterselskaber	12	7.973	929
Kapitalandele i fællesledelede selskaber	12	143	129
Andre finansielle aktiver		2	2
Langfristede finansielle aktiver		8.118	1.060
Langfristede aktiver		8.567	21.619
Tilgodehavende hos lejerne mv.		1	18
Tilgodehavender ved køb og salg af ejendomme		0	63
Andre tilgodehavender		7	24
Koncernmellemværender		545	119
Selskabsskat		71	7
Tilgodehavender	13	624	231
Likvide beholdninger		156	225
Kortfristede aktiver		780	456
Aktiver		9.347	22.075

BALANCE

PR. 30.06.2020 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2019/20	2018/19
Aktiekapital	14	623	623
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18	0
Reserve for opskrivning		103	103
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150	137
Overført overskud		6.227	5.784
Egenkapital		7.121	6.647
Hensat til udskudt skat	16	54	1.403
Langfristet del af prioritetsgæld	15	1.826	12.822
Forudbetalt leje og deposita		5	248
Langfristede gældsforpligtelser		1.885	14.473
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	15	325	819
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6
Anden gæld		16	125
Periodeafgrænsningsposter		0	5
Kortfristede gældsforpligtelser		341	955
Gældsforpligtelser		2.226	15.428
Passiver		9.347	22.075

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019/20 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	AKTIEKAPITAL	RESERVER FOR NETTO OPSKRIV- NING EFTER INDRE VÆRDIS METODE	RESERVE FOR OPSKRIVNING	FORESLÅET UDBYTTE	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 30.06.2017	623	47	103	125	5.741	6.639
Årets resultat	0	53	0	1.000	271	1.324
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-125	0	-125
Egenkapital 30.06.2018	623	100	103	1.000	6.012	7.838
Årets resultat	0	-100	0	137	-228	-191
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000	0	-1.000
Egenkapital 30.06.2019	623	0	103	137	5.784	6.647
Årets resultat	0	18	0	150	443	611
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-137	0	-137
Egenkapital 30.06.2020	623	18	103	150	6.227	7.121

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2019/20 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2019/20	2018/19
Resultat før finansielle poster (EBIT)		660	772
Ændringer i driftskapital	17	-521	64
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		0	10
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		139	846
Finansielle indbetalinger		7	13
Finansielle udbetalinger		-114	-220
Betalt selskabsskat		-26	-166
Refunderet selskabsskat		0	0
Driftens likviditetsvirkning		6	473
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-423	-1.353
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		70	158
Modtaget udbytte		0	12
Investeringernes likviditetsvirkning		-353	-1.183
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-116	-135
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		532	1.486
Indskudt egenkapital		0	0
Udbetalt udbytte		-137	-1.000
Finansieringens likviditetsvirkning	18	279	351
Nettoændring af likvide midler		-68	-359
Likvide midler 01.07.		225	584
Likvide midler 30.06.		157	225
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		157	225
Likvide midler 30.06.		157	225

NOTER

NOTEOVERSIGT

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



1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncern- og moderselskabets regnskab er for 2019/20 aflagt efter International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU og er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. juli 2018.

Implementeringer af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2019/20 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Resultet af fællesledede selskaber er flyttet til finansielle poster, hvilket har påvirket resultatet før finansielle poster (EBIT) med -2 mio. kr. (-25 mio. kr. 2018/19). Reklassifikationen er gennemført idet det vurderes, at posten er af mere finansiell karakter end egentlig ejendomsdrift.

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

Koncernregnskab

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

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

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i datterselskaber 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 overtag-



ne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser, og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes under immaterielle aktiver og afskrives ikke, men gennemgås minimum en gang årligt for værdiforringelse.

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

Ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger anvendes sammenlægningsmetoden.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter godtgørelse fra fraflyttede lejere.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og gageafhængige poster.

Administrationsomkostninger mv.

Eksterne administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til administration af koncer-

nen, 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 kontrol af en ejendom overtages henholdsvis overdrages.

Urealiseret værdiregulering/gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser

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

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

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



Finansielle indtægter- og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger omfatter bidrag til realkreditinstitutter, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt til-læg 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 genindvin-ding ved salg.

Den udskudte skat vedrørende øvrige aktiver og for-pligtelser 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 ud-løst 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 totalind-komst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet for-ventes at kunne realiseres, enten ved modregning i ud-skudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver. Moderselskabet er sambeskattet med alle dattersel-skaber. 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 re-aliseret udgifterne – og kun i det omfang det vurderes, at udgifterne senere kan fradrages i den skattepligtige indkomst.

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en 10-årig Discounted cash flow model (DCF-model), hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings-ejendommene 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 eller sikrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

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

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger over 3-5 år baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger 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 moderselska-

bet indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af selskabernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

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

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

Ved køb af datterselskaber og fællesledede selskaber sondres der mellem køb af virksomheder og køb af aktiver. Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor under koncernregnskab.

Finansielle aktiver til amortiseret kostpris

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket eventuelle nedskrivninger. Nedskrivning foretages individuelt. Renteindtægter indregnes ved brug af effektive rentes metode, med undtagelse af kortfristede tilgodehavender, hvor effekten vil være uvæsentlig.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte (moderselskabet)

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



Prioritetsgæld og bankgæld til finansiering af investeringsejendomme og boligudviklingsprojekter

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

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

Det 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 ved første indregning uden tillæg af fradrag af transaktionsomkostninger.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, 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.

Måling af gæld til dagsværdi

Målingen af gæld til dagsværdi medfører, at den del af ændringen i dagsværdien, der kan henføres til koncernens egen kreditværdighed, skal indregnes i anden totalindkomst. Det vurderes ikke praktisk muligt for koncernen at udskille den del af værdireguleringen af koncernens gæld, som vedrører ændring i koncernens egen kreditværdighed.



Pengestrømsopgørelsen for koncernen og moderselskab

Pengestrømsopgørelsen for koncernen og moderselskabet præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens og moderselskabets likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

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

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

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

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis samt intern økonomistyring og -rapportering.

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

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

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

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger 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 OG SELSKABER

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 nettoaktiver, 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-EJENDOMME

Koncernens ejendomme værdiansættes som tidligere år til skønnet dagsværdi.

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

Afkastkravene fastsættes af ledelsen i Dades. Nedenfor er vist, hvilke intervaller inden for de enkelte segmenter, der er anvendt til værdiansættelsen pr. 30. juni 2020 og de gennemsnitlige afkastkrav. De gennemsnitlige afkastkrav kan variere fra år til år, selvom de enkelte ejendomme fastsættes med uændrede afkastkrav som følge af salg og køb af ejendomme.

Ejendommens gennemsnitlige vægtede afkastkrav

AFKASTKRAV I %	AFKASTINTERVAL 30.06.20	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.20	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.19
Centersegment	5,00 – 6,25	5,24	5,25
Erhvervssegment	4,00 – 7,75	4,60	5,05
Boligsegment	4,25 – 4,75	4,10	4,43
Samtlige ejendomme	4,00 – 7,75	4,76	5,07

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

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

ÆNDRING	AFKASTKRAV %	EJENDOMSVÆRDI	EGENKAPITAL	INDRE VÆRDI PR. AKTIE
-0,50	4,26	27.081	9.083	146
-0,25	4,51	25.756	8.049	129
Basis	4,76	24.566	7.121	114
0,25	5,01	23.490	6.282	101
0,50	5,26	22.512	5.519	89

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: 7,50% og 7,99%	1%	7,63%	5.626
Afkastprocent: 7,00% og 7,49%	0%	0,00%	0
Afkastprocent: 6,50% og 6,99%	0%	6,50%	5.539
Afkastprocent: 6,00% og 6,49%	2%	6,04%	9.467
Afkastprocent: 5,50% og 5,99%	6%	5,69%	13.279
Afkastprocent 5,00 % og 5,49 %	37%	5,12%	20.474
Afkastprocent 4,50 % og 4,99 %	16%	4,56%	24.083
Afkastprocent 4,00 % og 4,49 %	38%	4,15%	30.914
Samlet for porteføljen	100%	4,76%	21.878

Væsentligste ikke-observerbare forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien

	LEJE PR. M ² PR. ÅR KR.	UDLEJNINGSPROCENT %	AFKASTKRAV %
2019/20			
Centersegment	1.277	95%	5,22
Erhvervssegment	1.132	95%	4,61
Boligsegment	1.454	88%	4,18
2018/19			
Centersegment	1.332	95%	5,24
Erhvervssegment	1.066	94%	5,13

Discounted Cash Flow-model

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

+	Lejeindtægter
+	Andre indtægter
-	Tomgang og lejerabatter
=	Bruttoleje
-	Driftsomkostninger (ejendomsskatter, dækningsafgift, forsikring, renhold mv.)
-	Egne andele (af varme- og fællesregnskaber samt ved tomgang)
-	Administration
-	VEDLIGEHOVELSESOMKOSTNINGER
-	STØRRE VEDLIGEHOVELSESOMKOSTNINGER/INVESTERINGER
-	INDRETNINGSOMKOSTNINGER
=	OMKOSTNINGER
=	NETTOLEJE
+/-	FORRENTNING AF NETTOLEJE
=	ÅRLIGT CASH FLOW

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

Leje

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

Den indgående leje på hver enkelt ejendom analyseres løbende for verificering af, at markedslejen oppebæres. Den opkrævede leje svarer, efter ledelsens vurdering, i store træk til markedslejen. Hvor det vurderes at være forskel mellem markedslejen og den opkrævede leje, foretages der en regulering i nedadgående retning.

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

Omkostninger

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

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

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

Årligt cash flow

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

Risikofaktorer ved DCF-modellen

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

Pristalsregulering

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter som omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger, således at det ikke er nødvendigt med løbende ændringer i reguleringsfaktorerne. I den pr. 30. juni 2020 anvendte DCF-model reguleres samtlige indtægter i de første 3 år i henhold til de kontraktuelle lejeaftaler, mens der i år 3 til år 10 reguleres med 1% p.a., og ligeledes i terminalåret. Omkostningerne reguleres i år 1 til år 10 samt terminalåret med 1% p.a.

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.

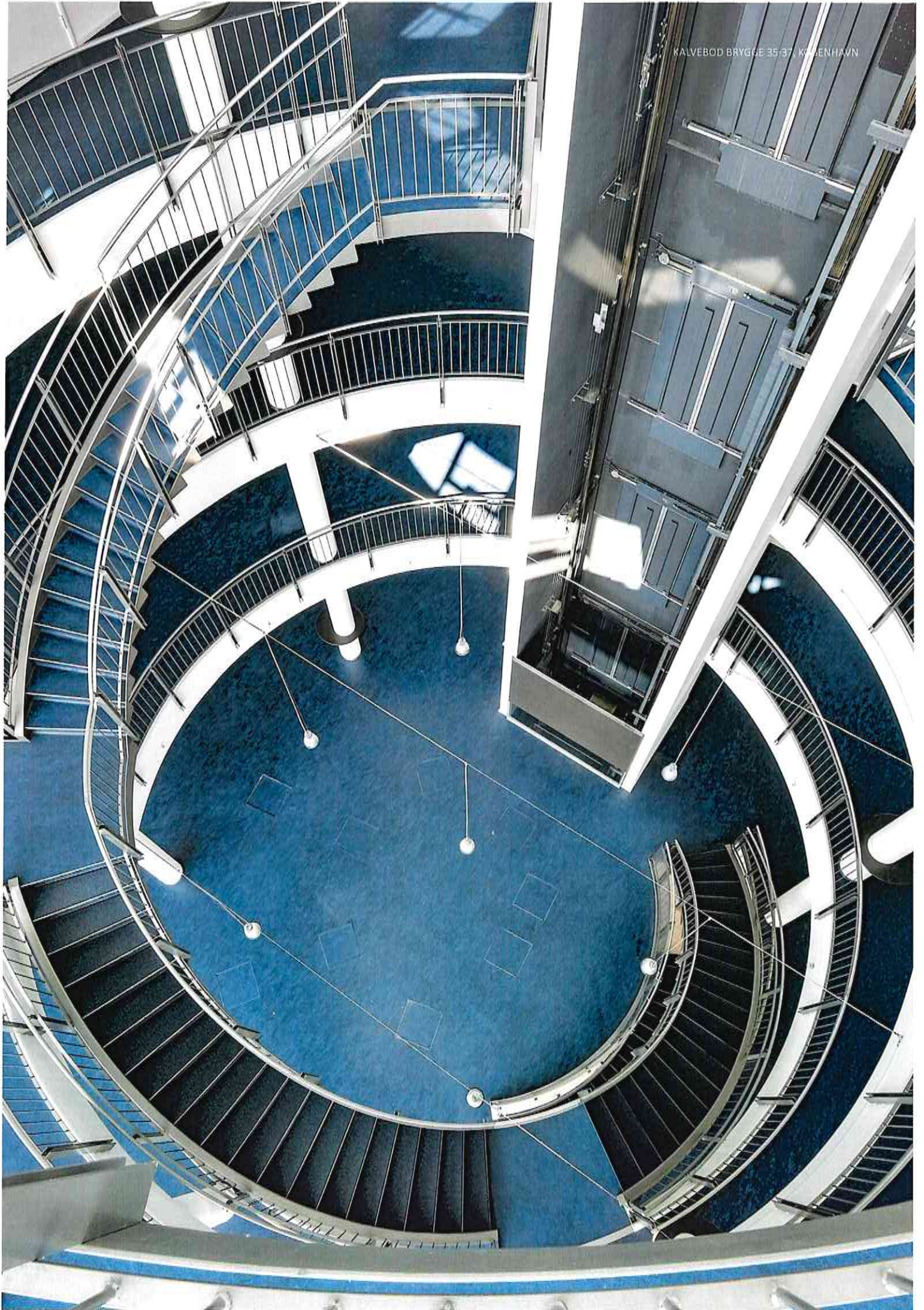
Den seneste offentliggørelse af nettoprisindekset viste 0,3% (juni-maj 2019/20), mens årsgennemsnittet (for juni-maj 2018/19) var 0,9%.

Tomgang

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

Indretning

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



3. SEGMENTOPLYSNINGER

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

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

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	KONCERN
2019/20				
Nettoomsætning	448	633	116	1.197
Andre indtægter	1	4	0	5
Omkostninger	-124	-124	-38	-288
Resultat før finansielle poster (EBIT)	324	513	78	914
Værdiregulering af ejendomme	-529	760	124	355
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	1	9	9
Resultat før finansiering	-204	1.273	211	1.278
Resultat af fællesledede selskaber				19
Ikke-fordelte omkostninger				0
Renteindtægter mv.				0
Renteomkostninger mv.				-222
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				-293
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser				-3
Resultat før skat				779
Tilgang investeringsejendomme	-544	991	566	1.013
Langfristede aktiver	7.982	12.964	3.620	24.566

Der er i året foretaget reklassifikation af to ejendomme, som er flyttet fra centersegment til erhvervssegment, hvilket påvirker segmentopgørelserne. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	KONCERN
2018/19				
Nettoomsætning	445	635	77	1.157
Andre indtægter	1	3	0	4
Omkostninger	-128	-127	-28	-285
Resultat før finansielle poster (EBIT)	318	511	49	876
Værdiregulering af ejendomme	-354	37	198	-118
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	12	5	17
Resultat før finansiering	-36	560	252	775
Resultat af fællesledede selskaber				2
Renteindtægter mv.				13
Renteomkostninger mv.				-226
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				-797
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser				0
Resultat før skat				-233
Tilgang investeringsejendomme	485	1.384	1.047	2.916
Langfristede aktiver	8.526	11.973	3.054	23.553

Der er i året foretaget reklassifikation af to ejendomme, som er flyttet fra centersegment til erhvervssegment, hvilket påvirker segmentopgørelserne. Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed.

4. NETTOOMSÆTNING

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

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

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
0-1 år	1.235	1.164	1.197	1.022
2-5 år (4 år)	633	603	631	500
> 5 år	184	176	184	105

5. EKSTERNE EJENDOMSOMKOSTNINGER

Eksterne ejendomsomkostninger vedrører koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og omfatter vedligeholdelse, forsyning og driftsomkostninger. Af de indregnede ejendomsomkostninger vedrører 25 mio. kr. tomme lejemål (2018/19: 24 mio. kr.) for koncernen og 16 mio. kr. (2018/19: 23 mio. kr.) for moderselskabet.

6. PERSONALEOMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
MEDARBEJDERE				
Gager og vederlag	10	7	10	7
Pensionsbidrag	1	2	1	2
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	11	9	11	9
DIREKTION				
Gager og vederlag	14	10	14	10
Pensionsbidrag	2	2	2	2
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	16	12	16	12
Honorar til bestyrelse	2	2	2	2
Personaleomkostninger i alt	30	23	29	23
Gennemsnitligt antal medarbejdere (FTM)	10	10	10	10

7. INCITAMENTSPROGRAM

Selskabet har siden 2016/17 etableret et årligt incitamentsprogram til koncernens ledende medarbejdere samt direktion. Incitamentsprogrammet blev i 2018/19 revurderet på de finansielle målepunkter. Incitamentsprogrammets formål er at tiltrække, motivere og fastholde nøglemedarbejdere i koncernen og tilddeles én gang årligt baseret på finansielle resultater. Udnyttelsen af de første optioner i oktober 2019 medførte en udbetaling til medarbejderne og direktion på 3 mio. kr. Maksimalt optionsudnyttelse såfremt de forretningsmæssige resultater opnåes kan årligt udgøre tre månedslønninger pr. medarbejder eller samlet 3-4 mio. kr. pr. incitamentsprogram.

Såfremt optionerne udnyttes bliver værdien heraf tillagt en årlig værditilvækst svarende til udviklingen i de finansielle resultater besluttet på tegningstidspunktet. Der er ultimo regnskabsåret afsat 7 mio. kr. til udnyttelse af optionerne mod 6 mio. kr. ultimo 2018/19. Det afsatte beløb indgår i personaleomkostningerne.

OPTIONSTILDELING	OPTIONER	UDLØBSDATO	UDNYTTELSESKURS	DAGSVÆRDI PÅ TILDELINGSTIDSPUNKTET
Tildelt 01.07.17	3.544.800	30.06.2020	1,00	1,00
Tildelt 01.07.18	4.181.892	30.06.2021	1,00	1,00
Tildelt 01.07.19	3.459.355	30.06.2022	1,00	1,00
Udestående optioner 30.06.2020	11.186.047			

8. FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKØSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Renteindtægter på tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	0	13	7	13
Finansielle indtægter i alt	0	13	7	13
Renteomkostninger på gæld målt til dagsværdi via resultatopgørelse	-220	-223	-113	-218
Renteomkostninger på gæld målt til amortiseret kostpris	-2	-3	-1	-2
Finansielle omkostninger i alt	-222	-226	-114	-220
I alt	-222	-213	-107	-207

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	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Urealiseret værdiregulering på gæld	61	-11	-69	-6
Gevinst og tab ved indfrielse af gæld	-3	-27	-2	-19
Urealiseret værdiregulering på finansielle derivater	-354	-759	-7	-759
Gevinst og tab på finansielle gældsforpligtelser i alt	-296	-797	-78	-784

9. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Aktuel skat	-3	0	33	0
Ændring i udskudt skat	170	-48	124	-76
Reguleringer vedrørende tidligere år	1	5	-3	5
I alt	168	-43	154	-71
AFSTEMNING AF SKATTEPROCENT				
Dansk skatteprocent	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Regulering vedrørende tidligere år	0,0%	-2,6%	-3,9%	-1,9%
Ikke skattepligtige indtægter	0,0%	0,0%	0,0%	7,6%
Ej fradragsberettigede omkostninger mv.	0,0%	-0,3%	0,0%	-0,2%
Øvrige reguleringer	-0,4%	-0,8%	2,0%	-0,5%
I alt	21,6%	18,3%	20,1%	27,1%

10. INVESTERINGSEJENDOMME

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Kostpris 01.07.	20.469	17.437	17.919	17.081
Tilgang	608	2.606	27	443
Tilgang ved fusion	0	0	600	0
Tilgang fra ejendomme under opførelse	900	658	634	627
Afgang	-78	-232	-78	-232
Afgang ved omstrukturering	0	0	-18.913	0
Kostpris 30.06.	21.899	20.469	189	17.919
Opskrivninger 01.07.	4.123	4.080	4.122	4.080
Årets opskrivninger	896	295	16	294
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	83	0	69	0
Tilbageførte opskrivninger overført til investeringsejendomme	-15	-17	-3.944	-17
Tilbageførte opskrivninger grundet værdiregulering	-473	-235	-5	-235
Opskrivninger 30.06.	4.614	4.123	258	4.122
Nedskrivninger 01.07.	-2.192	-2.012	-2.188	-2.011
Årets nedskrivninger	-244	-389	0	-386
Tilbageførte nedskrivninger overført til investeringsejendomme	31	106	2.188	106
Tilbageførte nedskrivninger grundet værdiregulering	153	103	0	103
Nedskrivninger 30.06.	-2.252	-2.192	0	-2.188
Værdi 30.06.	24.261	22.400	447	19.853
INVESTERINGSEJENDOMME UNDER OPFØRELSE				
Kostpris 01.07.	1.054	1.132	634	961
Tilgang	113	580	0	300
Overført til investeringsejendomme	-900	-658	-634	-627
Kostpris 30.06.	267	1.054	0	634
Opskrivninger 01.07.	99	0	69	0
Årets opskrivninger	22	99	0	69
Tilbageførte opskrivninger overført til investeringsejendomme	-83	0	-69	0
Opskrivninger 30.06.	38	99	0	69
Værdi 30.06.	305	1.153	0	703

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Dagsværdi 01.07	23.553	20.637	20.556	20.111
Omkostninger afholdt til forbedringer	256	128	1	128
Årets dagsværdiregulering	354	-126	11	-155
Årets tilgang	465	3.055	26	615
Årets afgang	-62	-141	-20.147	-143
Dagsværdi 30.06	24.566	23.553	447	20.556

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

DAGSVÆRDIHIERARKIET

Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme er klassificeret således i dagsværdihierarkiet for koncernen:

MIO. KR.	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	I ALT
2019/20				
Investeringsejendomme	0	0	24.566	24.566
2018/19				
Investeringsejendomme	0	0	23.553	23.553

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

DAGSVÆRDIHIERARKIET

Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme er klassificeret således i dagsværdihierarkiet for moderselskabet:

MIO. KR.	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	I ALT
2019/20				
Investeringsejendomme	0	0	447	447
2018/19				
Investeringsejendomme	0	0	20.556	20.556

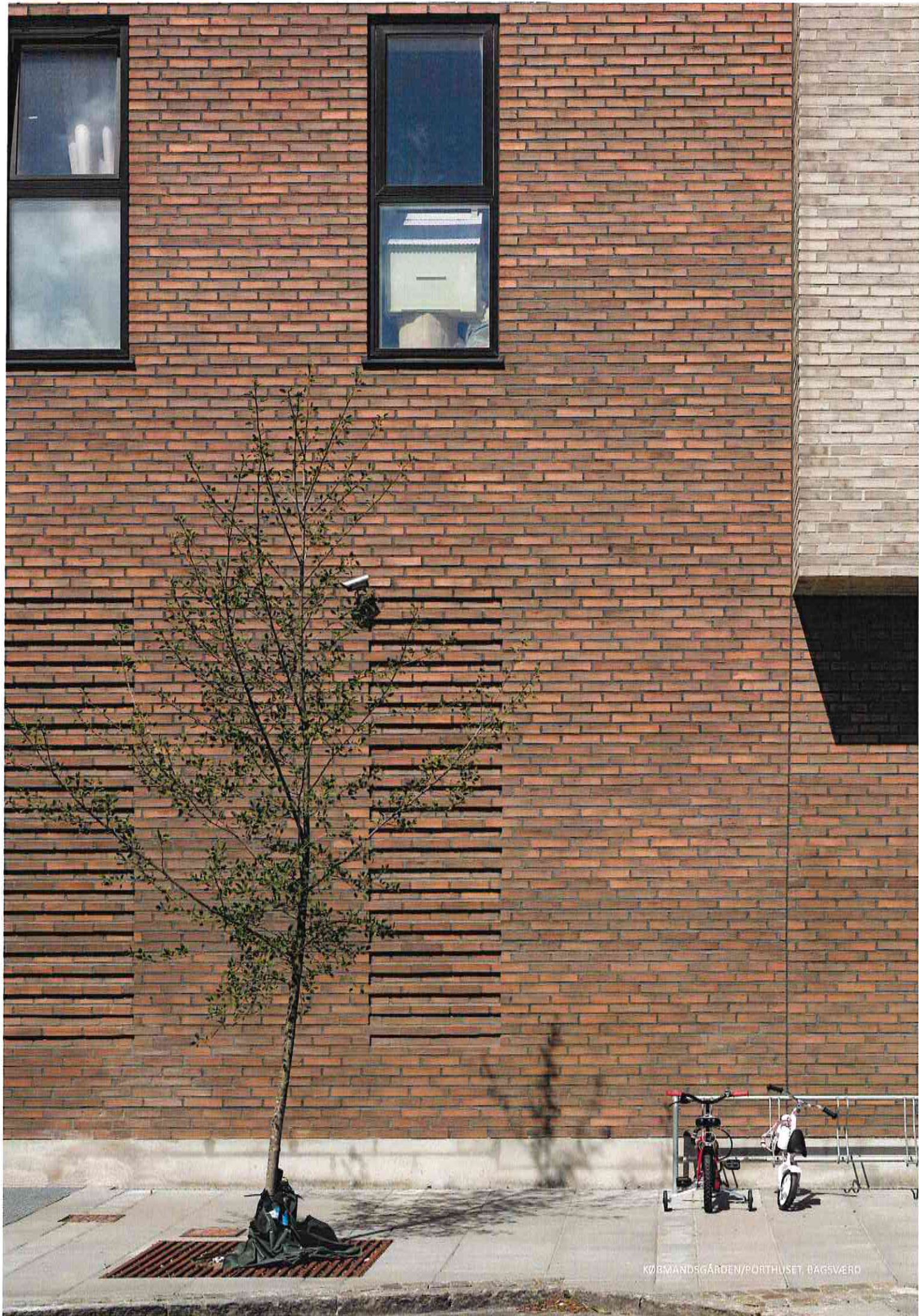
Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i indeværende regnskabsår.

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. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Kostpris 01.07.	11	11	11	11
Tilgang	1	0	0	0
Afgang	0	0	-8	0
Kostpris 30.06.	12	11	3	11
Afskrivninger 01.07.	-8	-8	-8	-8
Afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	8	0
Afskrivninger 30.06.	-8	-8	0	-8
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	4	3	3	3

12. KAPITALINTERESSER I DATTERSELSKABER OG FÆLLESLEDEDE SELSKABER

MIO. KR.	DATTERSELSKABER I ALT	FÆLLESLEDEDE SELSKABER I ALT
Kostpris 01.07.19	1.378	27
Tilgang	15.713	0
Afgang	-7.973	0
Afgang ved fusion	-1.163	0
Kostpris 30.06.20	7.955	27
Op- og nedskrivninger 01.07.19	-449	102
Årets resultat efter skat	18	19
Deklareret udbytte for tidligere år	-165	-5
Afgang	614	0
Op- og nedskrivning 30.06.20	18	116
Regnskabsmæssig værdi 30.06.20	7.973	143
Regnskabsmæssig værdi 30.06.19	929	129

Årsagen til de store til- og afgange skyldes den foretagende omstrukturering i regnskabsåret.

DATTERSELSKABER	TYPE	EJERANDEL	HJEMSTED
DADES Center/Box Holding ApS	Holdingselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
DADES Erhverv/Bolig Holding ApS	Holdingselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
DADES Center Vest ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
DADES Center Øst ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
DADES Box ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
DADES Erhverv ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
DADES Bolig ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Waves ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Rådhuspladsen ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Soeborg Ejendomme ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Fisketorvet 2 Odense ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Køge Kyst I ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
DADES 1 ApS - DADES 10 ApS*	Ejendomsselskaber	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune

*Selskaberne er uden aktivitet og har med henvisning til Årsregnskabslovens § 6 valgt ikke at udarbejde årsrapporter pr. 30.06.2020. Selskaberne indgår ved fuld konsolidering i koncernregnskabet.

FÆLLESLEDEDE SELSKABER	TYPE	EJERANDEL	HJEMSTED
Davista A/S og Davista K/S	Ejendomsselskab	49%	Københavns Kommune

Davista K/S ejer investeringsejendommen Gammel Mønt 2-4 m.fl., København K. Dades A/S har ret til at udpege 2 af 4 bestyrelsesmedlemmer i Davista K/S. Regnskabsåret for Davista K/S er 1. januar til 31. december. Til brug for indregningen i Dades A/S er der udarbejdet halvårsrapport for Davista K/S og Davista A/S pr. 30. juni 2020. Der henvises til note 22 for Dades A/S hæftelse overfor Davista K/S.

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

MIO. KR.	2019/20	2018/19
DAVISTA A/S OG DAVISTA K/S		
Udlejningsindtægter mv.	16	16
Omkostninger	-3	-1
Finansielle poster	-1	-1
Værdireguleringer af ejendom	26	-8
Resultat før skat	38	6
Udloddet udbytte for regnskabsåret	10	28
Investeringsejendom	381	354
Kortfristede aktiver	6	9
Aktiver i alt	387	363
Egenkapital	291	263
Langfristede gældsforpligtelser	91	96
Kortfristede gældsforpligtelser	5	4
Passiver i alt	387	363

13. FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSER

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

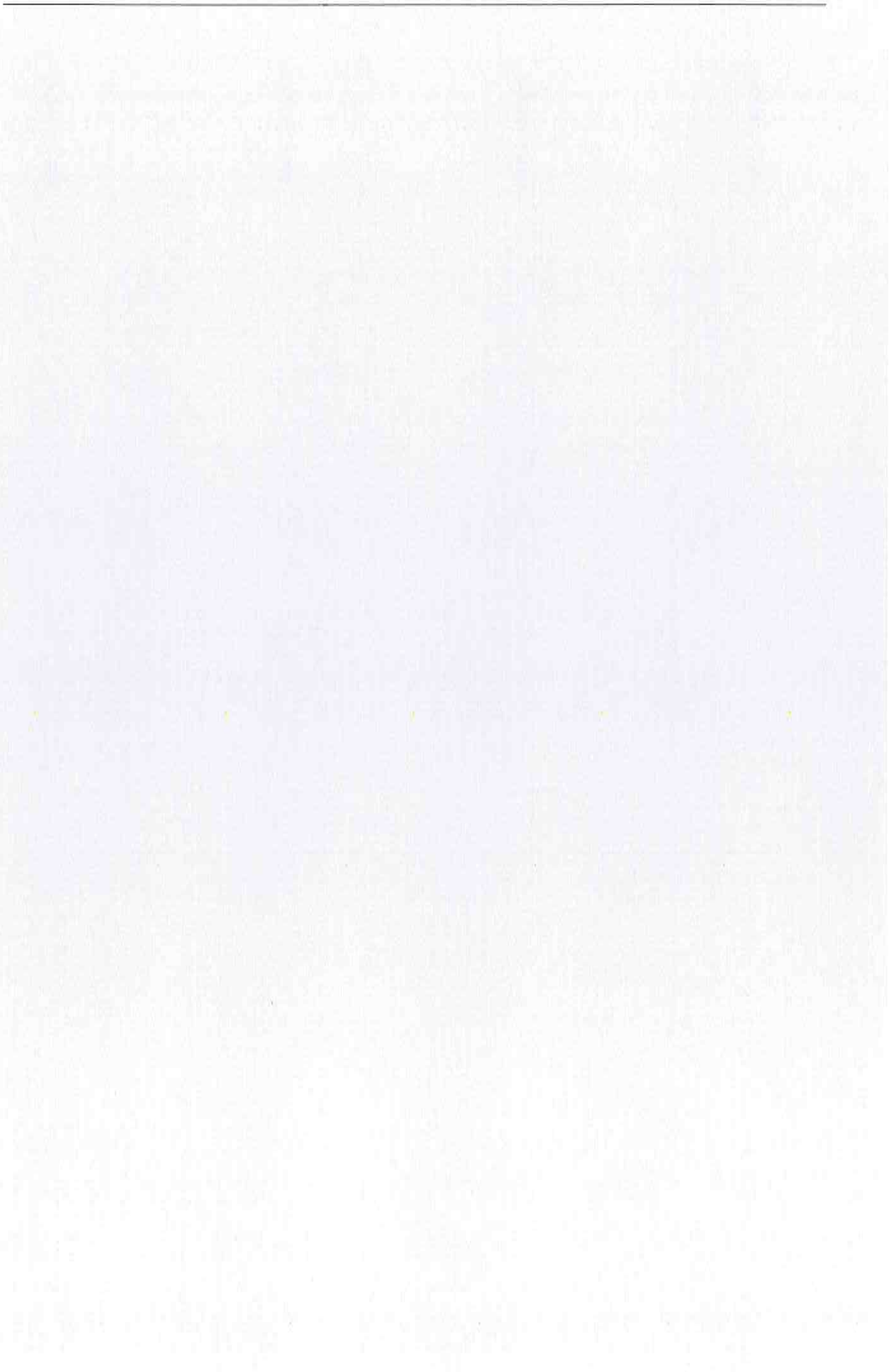
KREDITRISICI OG KREDITKVALITET

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

Koncernens tilgodehavender hos lejere udgjorde 70 mio. kr. pr. 30. juni 2020 før nedskrivninger og 54 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab (17 mio. kr. i 2018/19 før nedskrivninger og 15 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab). Af det samlede tilgodehavende er 16 mio. kr. relateret til Covid-19 i form af hensættelseaftaler med primært lejere i centersegmentet. Der foretages løbende analyser af tilgodehavenderne med udgangspunkt i forfaldslistor og rykkerprocedurer. Konstaterede tab indregnes i resultatopgørelsen løbende.

Tab på tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris, udgjorde for koncernen 2 mio. kr. (3 mio. kr. i 2018/19) og er indregnet under eksterne ejendomsomkostninger i koncernens resultatopgørelse.

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Tilgodehavende hos lejerne mv.	54	15	1	18
Tilgodehavende ved køb og salg af ejendomme	0	63	0	63
Koncernmellemværende	0	0	545	119
Andre tilgodehavender	95	46	78	31
Likvide beholdninger	157	318	156	225
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	306	442	780	456
Langfristet prioritetsgæld	13.276	13.153	231	11.583
Langfristet bankgæld	0	0	0	0
Anden bankgæld	732	989	320	659
Kortfristet prioritetsgæld	254	176	4	160
Gæld i alt	14.262	14.318	555	12.402
Finansielle derivater	1.591	1.237	1.591	1.237
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	15.853	15.555	2.146	13.639
Forudbetalt leje og deposita	319	296	5	248
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1	21	0	6
Anden gæld	169	164	16	130
Gæld til administrationskunder	0	0	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	489	481	21	384



DAGSVÆRDIHIERARKIET

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

MIO. KR.	2019/20			2018/19		
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Realkreditlån	-13.483	0	0	-13.329	0	0
Bankgæld	0	-732	0	0	-989	0
Renteswaps	0	-1.591	0	0	-1.237	0
I alt	-13.483	-2.323	0	-13.329	-2.226	0

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

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

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

14. AKTIEKAPITAL

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

ÆNDRING I AKTIEKAPITAL I PERIODEN 2015/2020

Aktiekapital 01.07.2015	510
Kontant kapitaltilførsel 2015/16	8
Kontant kapitaltilførsel 2016/17	105
Aktiekapital 30.06.2020	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

15. FORFALD AF FINANSIELLE FORPLIGTELSER

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2019/20	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	13.530	254	1.307	11.969
Bankgæld	732	732	0	0
	14.262	986	1.307	11.969
Finansielle derivater	1.591	7	0	1.584
I alt 30.06.	15.853	993	1.307	13.553

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 1.638 mio. kr. (urealiseret kurstab).

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

MIO. KR. 2019/20	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	14.709	352	1.654	12.703
Bankgæld	732	732	0	0
	15.441	1.084	1.654	12.703
Finansielle derivater	2.078	129	486	1.463
I alt 30.06.	17.519	1.213	2.140	14.166

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

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

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

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

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

Det er ikke muligt at udskille den del af værdireguleringen af 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 kreditværdigheden.

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2019/20	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	236	4	15	217
Bankgæld	321	321	0	0
	557	325	15	217
Finansielle derivater	1.591	7		1.584
I alt 30.06.	2.148	332	15	1.801

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 1.592 mio. kr. (urealiseret kurstab).

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

MIO. KR. 2019/20	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	256	5	21	230
Bankgæld	321	321		
	577	326	21	230
Finansielle derivater	2.078	129	486	1.463
I alt 30.06.	2.655	455	507	1.693

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

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

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

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

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

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

16. UDSKUDT SKAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Udskudt skat 01.07.	1.443	1.516	1.403	1.478
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen	170	-48	124	-77
Udskudt skat indregnet via anden totalindkomst	0	0	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	2	0	2
Andre reguleringer	19	-27	-1.473	0
Udskudt skat 30.06.	1.632	1.443	54	1.403
Udskudt skat hviler på følgende poster:				
Investeringsjendomme	1.671	1.509	88	1.491
Finansielle gældsforpligtelser	-6	-38	0	-38
Skattemæssige fremførbare underskud og tab	-32	-30	-32	-52
Øvrige regnskabsposter	-1	2	-2	2
Udskudt skat 30.06.	1.632	1.443	54	1.403

I koncernens fremførbare skattemæssige underskud og tab indgår bl.a. fremførte finansielle nettoudgifter efter rentefradragsbegrænsningsreglerne, som alle er tidsbegrænset i forhold til lånekontrakternes løbetid. Andre reguleringer omfatter ændring i udskudt skat ved tilførsel af ejendomme til datterselskaber.

17. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Ændring i tilgodehavender	-2	18	-329	48
Ændringer i kortfristet gæld	-76	42	-120	16
Ændring ved omstrukturering	0	0	-72	0
	-78	60	-521	64

18. FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING

MIO. KR. 2019/20 - KONCERN	PRIMO	AFGANG V/OM- STRUKTURERING	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSRE- GULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	14.565	0	269	8	279	15.121
Bankgæld	989	0	-257	0	0	732
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	15.554	0	12	8	279	15.853
Betalt udbytte	0	0	-137	0	0	-137
Modtaget udbytte	0	0	5	0	0	5
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	15.554	0	-120	8	279	15.721

MIO. KR. 2019/20 - MODERSELSKAB	PRIMO	AFGANG V/OM- STRUKTURERING	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSRE- GULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	12.980	-12.847	97	0	6	236
Bankgæld	659	-338	0	0	0	321
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	13.639	-13.185	97	0	6	557
Betalt udbytte	0	0	-137	0	0	-137
Modtaget udbytte	0	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	13.639	0	-40	0	6	420

MIO. KR. 2018/19 - KONCERN	PRIMO	AFGANG V/OM- STRUKTURERING	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSRE- GULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	11.097	0	2.674	28	770	14.569
Bankgæld	520	0	469	0	0	989
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	11.617	0	3.143	28	770	15.558
Betalt udbytte	0	0	-1.000	0	0	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	11.617	0	2.143	28	770	14.558

MIO. KR. 2018/19 - MODERSELSKAB	PRIMO	AFGANG V/OM- STRUKTURERING	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSRE- GULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	10.987	0	1.212	18	765	12.982
Bankgæld	520	0	139	0	0	659
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	11.507	0	1.351	18	765	13.641
Betalt udbytte	0	0	-1.000	0	0	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	11.507	0	351	18	765	12.641

19. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

T. KR.	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
DELOITTE, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB				
Revisionshonorar	968	743	250	500
Andre erklæringsopgaver	325	0	325	0
Skatte- og momsrådgivning	207	291	207	291
Andre ydelser	972	1.404	927	1.395
Honorar i alt (inkl. ej fradragsberettiget moms)	2.472	2.438	1.709	2.186

20. PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

PANTSÆTNINGER

Prioritetsgælden er sikret ved pant i hovedparten af koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse. Gælden udgjorde pr. 30. juni 2019 for koncernen 13.530 mio. kr. (13.328 mio. kr. i 2018/19) og for moderselskabet 11.886 mio. kr. (11.886 mio. kr. i 2018/19). Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde for koncernen 24.352 mio. kr. (21.955 mio. kr. i 2018/19) og for moderselskabet 421 mio. kr. (19.289 mio. kr. i 2018/19).

Bankgæld for koncernen er sikret ved skadesløsbreve og ejerpantebreve for 3.028 mio. kr. (3.417 mio. kr. i 2018/19) og i moderselskabet 3 mio. kr. (2.981 i 2018/19) i hovedparten af koncernen og moderselskabets ejendomme. Bankgælden udgjorde for koncernen 732 mio. kr. (989 mio. kr. i 2018/19) og for moderselskabet 321 mio. kr. (659 mio. kr. i 2018/19).

Sikringskonti i koncernen og moderselskabet andrager 40 mio. kr. pr. 30. juni 2019 (0 mio. kr. i 2018/19).

KONTRAKTUELLE FORPLIGTELSER

Koncernen har indgået bindende aftaler vedrørende kommende boligudviklingsprojekter til opførelse af familievenlige boliger for 425 mio. kr. Boligudviklingsprojekterne afregnes enten løbende efter stadeopgørelser eller ved overdragelse af færdige udlejede boligejendomme.

EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Moderselskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom, fra og med regn-

sabsåret 2014/15 for indkomstsatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse fremgår af moderselskabets årsregnskab.

Moderselskabet er endvidere fællesregistreret med datterselskaber for moms og lønsumsafgift og hæfter derfor solidarisk for disse forpligtelser. Momsforpligtelsen i moderselskabet udgør pr. 30. juni 2020 1 mio. kr. (0 mio. kr. i 2018/19).

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

Moderselskabet har leasingkontrakter med samlet restforpligtelse på 0 mio. kr. (2018/19: 1 mio. kr.) og med udløb i 2019/20.

Moderselskabet hæfter for Davista K/S' forpligtelser med op til 49% af den samlede stamkapital. Resthæftelsen udgjorde 22 mio. kr. pr. 30. juni 2020 (22 mio. kr. i 2018/19). Den samlede gæld i Davista K/S udgjorde 91 mio. kr. pr. 30. juni 2020 mod 95 mio. kr. pr. 30. juni 2019. Moderselskabets andel heraf udgjorde 49% eller 45 mio. kr. (47 mio. kr. i 2018/19). Dades har afgivet ubegrænset selvskyldnerkauktion overfor Davista A/S.

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

21. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen aktionærer har bestemmende indflydelse på koncernen eller moderselskabet.

SOM ØVRIGE NÆRTSTÅENDE PARTER ANSES:

Novo Holdings A/S

Aase og Ejnar Danielsens Fond

TryghedsGruppen smba

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

Bestyrelsesmedlemmer i Dades A/S, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Direktionsmedlemmer i Dades A/S, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

MIO. KR.	2019/20	2018/19
TRANSAKTIONER MED NOVO HOLDINGS A/S		
Udbytte	61	445
TRANSAKTIONER MED AASE OG EJNAR DANIELSENS FOND		
Udbytte	53	387
TRANSAKTIONER MED TRYGHEDSGRUPPEN SMBA		
Udbytte	19	140
TRANSAKTIONER MED BRUUN & HJEJLE ADVOKATPARTNERSELSKAB		
Levering af tjenesteydelser	4	4
TRANSAKTIONER MED DATTERSELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	48	4
Udbytte	0	552
Årets bevægelser på mellemregning	384	163
TRANSAKTIONER MED FÆLLESLEDEDE SELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender	6	0
TRANSAKTIONER MED BESTYRELSE OG DIREKTION I DADES		
Udbytte	1	7

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

22. RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

EPS er beregnet således:

2019/20:	
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =	$\frac{611 \times 1.000.000}{62.294.285}$
2018/19:	
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =	$\frac{-191 \times 1.000.000}{62.294.285}$

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

23. FINANSIELLE RISICI OG INSTRUMENTER

KONCERNENS FINANSIELLE POLITIK

Den finansielle styring er rettet mod stabilisering og optimering af koncernens drift og finansiering.

Den finansielle del af forretningen styres af den finansieringspolitik, som bestyrelsen fastsætter. Finansieringspolitikken angiver de overordnede regler for, hvordan Dades' finansielle aftaler skal håndteres, og hvordan risiciene i den finansielle del af selskabet begrænses. Rapportering til bestyrelsen sker minimum 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 centerejendomme og 80% for boligejendomme, da dette anses at være den mest optimale ejendomsfinansiering. Ligeledes tilsigtes en bankfinansiering mellem 0-20%, afhængigt af likviditetssituationen.

Dades' finansiering er baseret på at have en stor del af låneporteføljen i variabelt forrentede realkreditlån (CIBOR-lån og korte rentetilpasningslån), med lange finansieringstilsagn og maksimal afdragsfrihed, idet de korte renter normalt vil være lavere end de lange. En del af gælden suppleres med renteaftækning i form af renteswaps og renteloftsftaler. Koncernen har en målsætning om, at 1/3 af gælden til enhver tid skal være sikret via rentetilpasningslån eller ved køb af renteloftsftaler/renteswaps med løbetid på 5 år eller derover, mens yderligere en 1/3 skal være sikret i 10 år eller derover ved renteloftsftaler/renteswaps og 1/3 fastholdes som kort gæld uden yderligere renteaftækning. Samlet betyder dette et mål for renteaftækning for minimum 6,25 år.

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

Dades søger at opnå fleksibilitet i spredningen af låneoptagelsen på forfaldstidspunkter, ligesom sikring af et tilstrækkeligt likviditetsberedskab er vigtigt. Dette søges blandt andet opnået gennem løbende dialog med de pengeinstitutter. Pr. 30. juni 2020 har koncernen en uudnyttet kreditfacilitet på 100 mio. kr.

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



KONCERNENS FINANSIERING

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

Rentetilpasningslån med rentebinding på 1-5 år og lån med variabel rente pr. 30. juni 2020 udgjorde 99% af den samlede finansiering (2018/19: 99%).

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

REFINANSIERING

RENTETILPASNING I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR	RENTESIKRING
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	14.262	12.742	1.520	0	7.650
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2019	14.318	12.645	1.592	81	7.400

FORFALDSPROFIL I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	15.853	732	15	15.106
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2019	15.554	1.165	1.270	13.119

KURSRISIKO

Kursrisikoen består i en påvirkning af kursværdien på koncernens låneportefølje og renteaftaler ved rentændringer.

Kursrisiko (påvirkning af resultat og egenkapital før skat):

MIO. KR.	EFFEKT AF RENTEÆNDRING			
	30.06.2020		30.06.2019	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Kursværdi af renteaftaler	-1.064	917	-1.022	874
Kursværdi af gæld	-14	9	-3	28
Kursrisiko i alt	-1.078	926	-1.025	902

Falder renten således med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, vil ændringen i kursværdien af koncernens gæld og renteaftaler påvirke resultat og egenkapital før skat negativt med 1.078 mio. kr. pr. 30. juni 2020. Stiger renten med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, påvirkes resultat og egenkapital positivt før skat med 926 mio. kr. pr. 30. juni 2020.

RENTERISIKO

Renterisikoen består i de ændringer i koncernens cash flow, som skyldes ændringer i refinansieringsrenten på rentebærende gæld og finansielle instrumenter.

Den årlige renteudgift af selskabets gæld udgjorde 222 mio. kr. med de på balancedagen gældende rentesatser (2018/19, 202 mio. kr.). Stiger renten med

MIO. KR.	EFFEKT AF RENTEÆNDRING			
	30.06.2020		30.06.2019	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Bankgæld	0	0	0	0
Realkreditlån	-75	77	-68	71
Finansielle derivater	36	-36	34	-34
Renterisiko i alt	-39	41	-34	37

1%-point i forhold til gældende rentesats, vil koncernen realisere en større renteomkostning på 41 mio. kr. pr. år (2018/19, 37 mio. kr.). Omvendt vil et rentefald på 1%-point fra niveauet betyde, at koncernen vil opnå en mindre renteudgift på 39 mio. kr. (2018/19, 34 mio. kr.).

LIKVIDITETSRISIKO

Koncernen har gode relationer til sine samarbejdspartnere på bank- og realkreditområdet, men det kan ikke udelukkes, at disse ændrer på betingelserne knyttet til selskabets forskellige lån i en grad, at det påvirker Dades' økonomiske stilling, og kan tvinge selskabet til at foretage ejendomssalg og andre dispositioner på for koncernen ugunstige tidspunkter. Forfaldsstrukturen på koncernens finansielle gæld er således, at mindre end 15% har forfald inden for de kommende 5 år. Banklån og driftskreditter under 8% af den samlede rentebærende gæld.

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

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

VALUTARISIKO

Koncernen er ikke eksponeret for valutarisiko.

24. 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. Ledelsen vurderer, at der ikke er nye standarder med væsentlig effekt for Dades.

25. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

BEGIVENHEDER EFTER 30. JUNI 2020

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

26. LEDELSESHVERV

BESTYRELSE

Steen Parsholt, Bestyrelsesformand

Formand for bestyrelsen:

- Dades A/S
- Ejendomsaktieselskabet af 1. maj 2015, København
- Reviva S.A., Luxembourg

Næstformand for bestyrelsen:

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

Medlem af bestyrelsen:

- Glitnir ehf., Reykjavik, Island
- N2f Management ApS, København
- iAngels Invest Holding 1 A/S, København

Medlem af direktionen:

- Bogani ApS

Karsten Holst Bork Kristoffersen, Næstformand

Advokat, Managing Partner

Formand for bestyrelsen:

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

Næstformand for bestyrelsen:

- Dades A/S

Medlem af direktionen:

- Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab
- Bruun & Hjejle Komplementar ApS
- GRO Fund II GP ApS

Peter Morten Andreassen

Adm. direktør

Formand for bestyrelsen:

- K/S Retail Stores I, UK

Medlem af bestyrelsen:

- Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold kvarter
- Dades A/S
- Dansk Financia A/S
- Ejendomsselskabet Damsager P/S
- Ejendomsselskabet Norden A/S
- Ejendomsselskabet Norden 2020 ApS
- Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S
- Ejendomsselskabet Norden Atpfa Komplementar A/S
- Ejendomsselskabet Norden Atpfa Management A/S
- Ejendomsselskabet Norden Management A/S
- Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
- Fonden til oprettelse af bolig og beskæftigelse for autistiske unge i Storkøbenhavn
- Helios Ejendomsselskab A/S
- Jensen & Møller Holding A/S
- K/S Astoria, København
- Sofiefonden

Medlem af direktionen:

- Ejendomsselskabet Damsager Komplementar IVS
- Ejendomsselskabet Damsager P/S
- Ejendomsselskabet Norden A/S
- Ejendomsselskabet Norden af 2008 P/S
- Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS
- Ejendomsselskabet Norden 2020 ApS
- Ejendomsselskabet Norden Atpfa Komplementar A/S
- Ejendomsselskabet Norden Atpfa Management A/S
- Ejendomsselskabet Norden Management A/S
- Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS
- Mågevej Holding ApS
- PAN Mangement Care ApS
- Vibena ApS
- 26. marts 2019 ApS

Johan Oluf Brønnum-Schou

Senior Partner, Novo Holdings

Medlem af bestyrelsen:

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

Medlem af direktionen:

- Johan Brønnum Holding ApS
- A&J Brønnum ApS

Peter Vilhelm Carøe

Direktør

Formand for investeringskomité:

- Copenhagen Infrastructure, Fund I,
- CI – Artemis I K/S og CI – Artemis II K/S

Medlem af bestyrelsen:

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

Medlem af direktionen:

- Finance Advisory ApS

Robert Neumann

Chief Investment Officer, TryghedsGruppen smba

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S

DIREKTION**Boris Nørgaard Kjeldsen**

Adm. direktør

Formand for bestyrelsen:

- Kemp & Lauritzen A/S

Medlem af bestyrelsen:

- Alm. Brand A/S
- Alm. Brand Bank A/S
- AG Gruppen A/S
- Benny Johansen & Sønner A/S
- Davista K/S
- Davista Komplementar A/S
- EjendomDanmark
- Dades A/S's datterselskaber

Medlem af direktionen:

- Dades A/S og dets datterselskaber
- Davista K/S
- Davista Komplementar A/S

Søren Kristiansen

Koncerndirektør

Næstformand for bestyrelsen:

- SATS ASA

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S's datterselskaber

Medlem af direktionen:

- Dades A/S og dets datterselskaber
- SVFB ApS

KONCERNENS EJENDOMME (DEL AF LEDELELSESBERETNING)

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
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
Park Alle 295	Brøndby	10.998
Kratbjerg 236	Fredensborg	7.307
Lindevangs Alle 6	Frederiksberg	1.726
Rialto-bygningen	Frederiksberg	10.306
Stationsparken 21, 24, 25 og 26	Glostrup	12.239
Helleruphus	Hellerup	20.220
Strandvejen 60	Hellerup	5.650
Strandvejen 62-68	Hellerup	5.278
Tuborg Boulevard 1/Hans Bekkevolds Alle	Hellerup	9.858
Tuborg Boulevard 5	Hellerup	4.799
Tuborg Parkvej 8-10 m.fl.	Hellerup	6.492
Stamholmen 193	Hvidovre	15.641
Hovedgaden 45	Hørsholm	1.713
Gl. Lundtoftevej 1-9	Kgs. Lyngby	23.911
Jernbaneplassen 1	Kgs. Lyngby	1.904
Lyngby Hovedgade 4-10	Kgs. Lyngby	10.105
Lyngby Hovedgade 53 B-D/Nørgårdsvej 2	Kgs. Lyngby	1.875
Pritzels Fabrik	Kgs. Lyngby	922
Svorin Karreen, Lyngby Hovedgade 80-82	Kgs. Lyngby	7.133
Esplanaden 30-42/Bredgade 78	København K	9.411
Havnegade 39	København K	4.495
Hotel Esplanaden, Bredgade 78	København K	4.342
Vestergade 10 / Studiestræde 19	København K	8.908
Vestergade 12/Larsbjørnsstræde 10	København K	4.606
Vestergade 18- 20, Studiestræde 37-41	København K	9.733
Ndr. Fasanvej 218-228	København N	6.226
Nattergalevej 6	København NV	3.940
Leifsgade	København S	4.978
Strandlodsvej 44	København S	5.115
Winghouse	København S	11.982
Frederikskaj 4	København SV	9.730
Dipylon Hus	København V	4.659
Gl. Kongevej 3- 5	København V	8.939
Glaskuben	København V	29.449

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Kalvebod Brygge 35-37	København V	5.591
Krystallen	København V	13.230
Laurahus	København V	2.530
Vester Voldgade 2- 4 m.fl.	København V	2.264
Kobbertårnet	København Ø	14.868
Lyngbyvej 14- 28	København Ø	15.576
Rosenvængets Alle 23-25	København Ø	2.989
Ryesgade 51-55, Blegdamsvej 60-62	København Ø	13.962
Vordingborggade 18-22, Ølbycenter	København Ø Køge	9.310 5.616
Ringstedgade 24-26	Næstved	8.580
Fisketorvet 2	Odense C	9.030
Skomagergade 21-29	Roskilde	3.208
Rødovrevej	Rødovre	1.215
Egedal Centret	Stenløse	7.131
Gladsaxevej 355-365	Søborg	12.666
Gladsaxevej 372- 382	Søborg	15.194
Møbelfabrikken- Erhverv	Søborg	1.613
Rosenkæret 22 A-C	Søborg	4.360
Spotorno Allé 1-12	Taastrup	12.416
Telegade 1 / Carl Gustavs Gade 3	Taastrup	5.640
Carl Jacobsens Vej 16- 20	Valby	18.926
Skanderborgvej 277	Viby J	14.273
Sønderhøj Erhverv	Viby J	82.010
Christiansgade- Bødker Balles Gård	Aarhus C	3.224
Rådhuspladsen 1-5	Aarhus C	8.247
Covid-19 nedskrivning		
Erhvervssegment i alt		619.411

CENTERSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M ²
Ballerup Centret	Ballerup	31.726
Farum Bytorv	Farum	15.429
WAVES	Greve	70.135
Waterfront Shopping	Hellerup	38.058
Nørreport Centret	Holstebro	18.744
Hørsholm Midtpunkt	Hørsholm	23.237
RO'S Torv	Roskilde	83.666
Spinderiet	Valby	33.114
Sct. Mathias Centret	Viborg	15.338
Mega Syd	Viby J	38.898
Viby Centret	Viby J	19.644
Centersegmentet i alt		387.987

BOLIGSEGMENT		AREAL M ²
Købmandsgården/Porthuset	Bagsværd	17.016
Tækkerhusene	Hillerød	6.956
Lyngby Hovedgade 55 A-B	Kgs. Lyngby	1.366
Amaliegade 39-41/Esplanaden 30-42/Bredgade 78	København K	7.135
Strandengen	Køge	6.240
Strandparken	Køge	6.062
Toldbodhuse	Odense C	10.505
Møbelfabrikken	Søborg	19.759
Amalieparken	Vallensbæk Strand	13.602
Boligejendomme		88.641
Øvrige ejerlejligheder		30.249
Boligsegment i alt		118.890
Investeringsjendomme i alt		1.126.288



DADES