

List of Signatures

Page 1/1

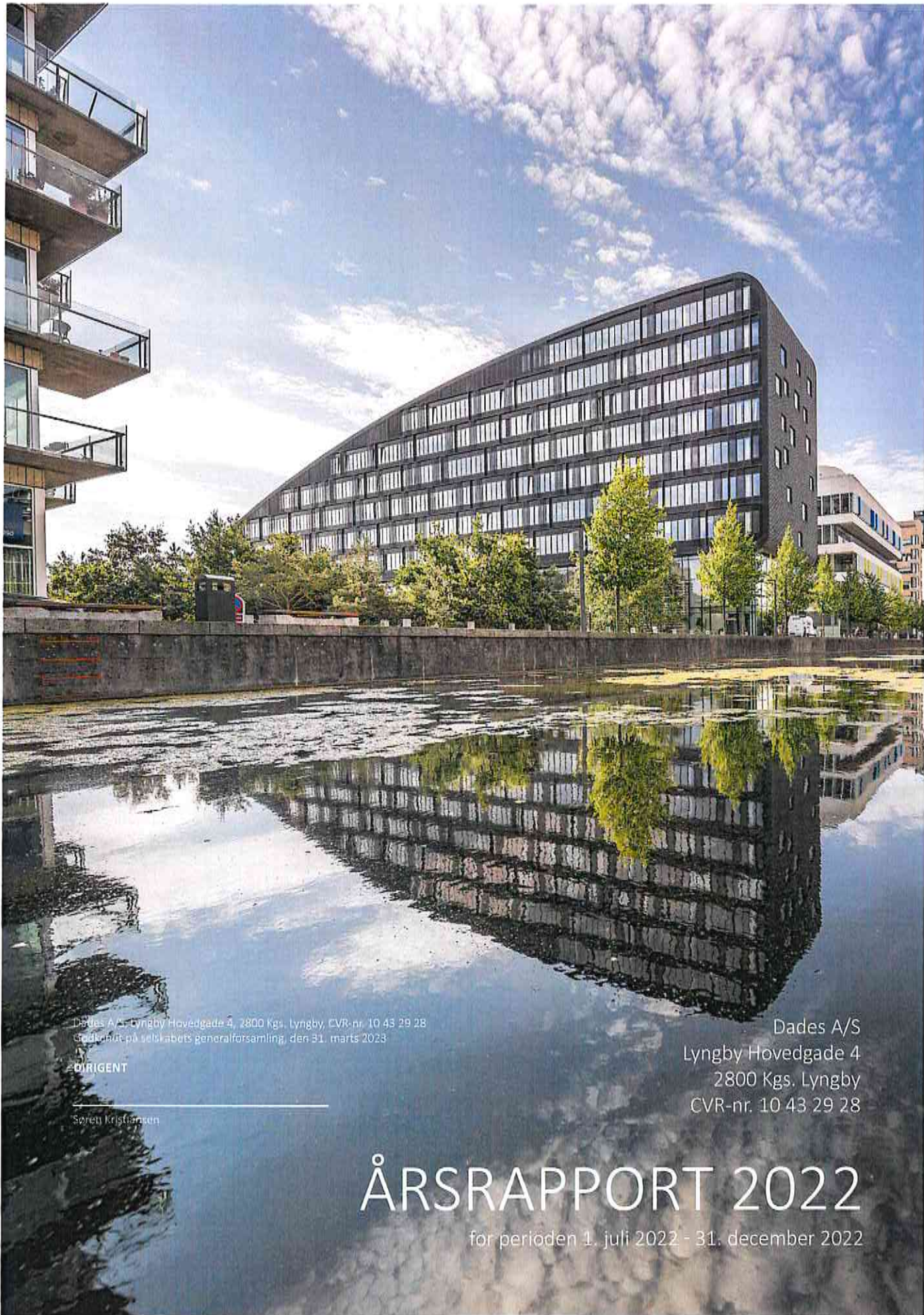
Dades Årsrapport 2022 230301 - Underskriftsversion.pdf

Name	Method	Signed at
Karsten Holst Bork Kristoffersen	NEMID	2023-03-01 16:24 GMT+01
Peter Vilhelm Carøe	MitID	2023-03-01 16:10 GMT+01
Tim Kjær-Hansen	MitID	2023-03-01 14:55 GMT+01
Søren René Kristiansen	NEMID	2023-03-01 14:36 GMT+01
Barbara Due	MitID	2023-03-01 14:36 GMT+01
Jacques Peronard	MitID	2023-03-07 10:30 GMT+01
Johan Oluf Brønnum-Schou	NEMID	2023-03-01 18:22 GMT+01
Peter Morten Andreassen	NEMID	2023-03-01 18:07 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 270090EED46C462F9A8B08CA230129A5



Dades A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby, CVR-nr. 10 43 29 28
Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. marts 2023

DIRIGENT

Søren Kristiansen

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

ÅRSRAPPORT 2022

for perioden 1. juli 2022 - 31. december 2022



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED45C462F9A8B08CA230129A5

FORSIDEFOTO: WINGHOUSE



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	6
5 års hoved- og nøgletal for Koncernen	6
Ejerforhold	9
Hovedaktivitet.....	10
Ejendomsmarkedet.....	10
Regnskabsberetning.....	10
Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar	21
Ledelsesforhold.....	23
Risikofaktorer	24
Ledelsepåtegning	26
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	27
Resultat- og totalindkomstopgørelse H2 2022- Koncern	30
Balance pr. 31.12.2022- Koncern	31
Egenkapitalopgørelse for H2 2022- Koncern	33
Pengestrømsopgørelse for H2 2022- Koncern.....	34
Resultat- og totalindkomstopgørelse H2 2022- Moderselskab.....	35
Balance pr. 31.12.2022- Moderselskab.....	36
Egenkapitalopgørelse for H2 2022- Moderselskab	38
Pengestrømsopgørelse for H2 2022- Moderselskab.....	39
Noter	40
Koncernens ejendomme (del af ledelsesberetning)	74



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B908CA230129A5

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, adm. direktør
Næstformand, advokat, Partner
Direktør
Advokat
Senior Partner

Peter Morten Andreassen
Karsten Holst Bork Kristoffersen
Peter Vilhelm Carøe
Barbara Fiorini Due
Johan Oluf Brønnum-Schou

DIREKTION

Adm. direktør

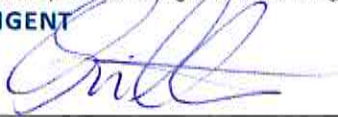
Søren Kristiansen

REVISION

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

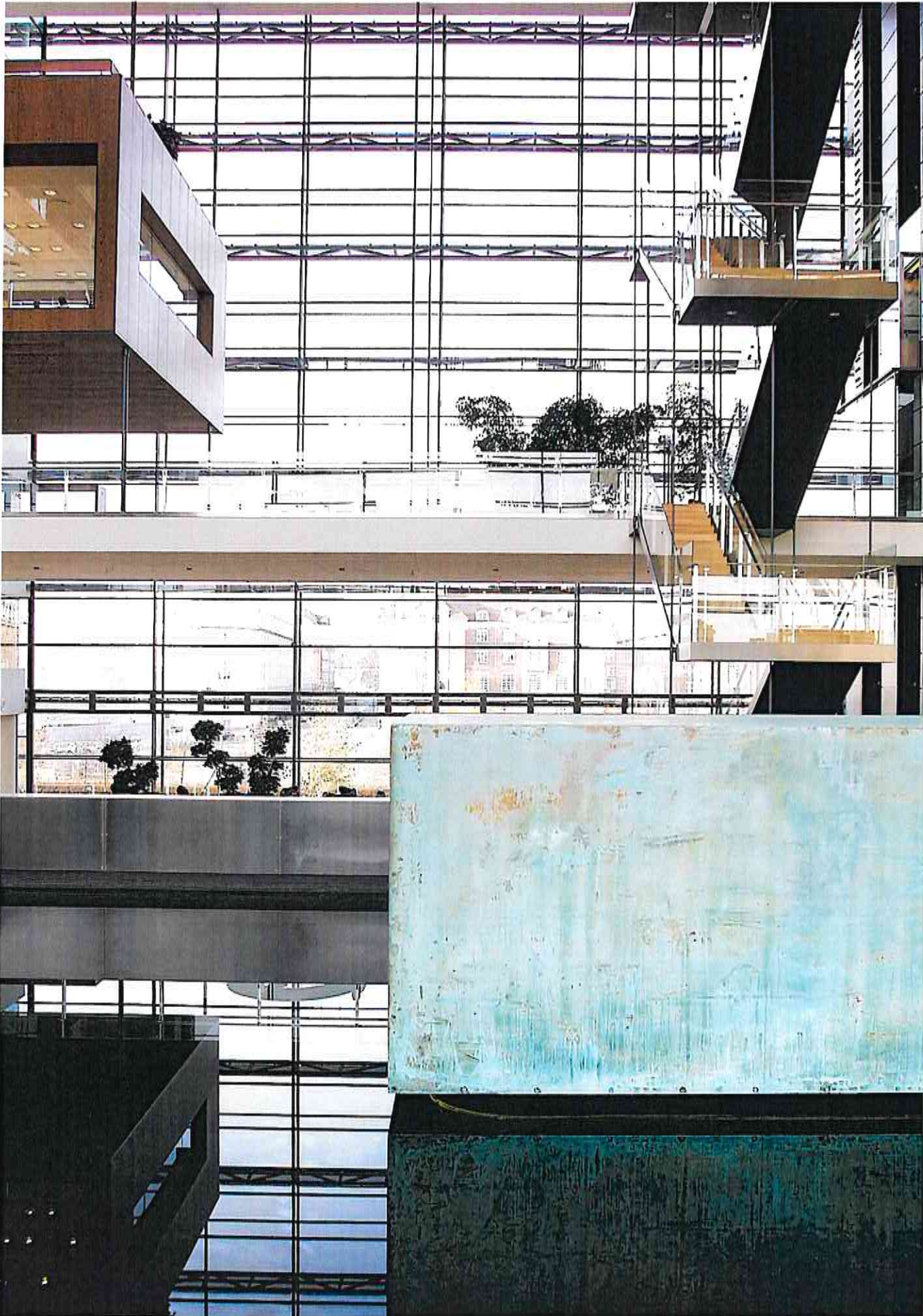
Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. marts 2023

DIRIGENT



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2700590EED46C482F9A8B08CA236129A5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A6

SOLIDT RESULTAT I ET OMSKIFTELIGT MARKED

Som led i omlægningen af Dades' regnskabsår til at følge kalenderåret aflægges nærværende årsrapport baseret på en seks måneders regnskabsperiode fra 1. juli 2022 til 31. december 2022. En række af selskabets regnskabs- og nøgletal er derfor ikke sammenlignelige.

Den positive udvikling fra de seneste perioder er fortsat i andet halvår 2022. Alle Dades' tre segmenter opnåede i perioden fremgang i udlejningen (bruttoleje og omsætning), som følge af ordinære lejereguleringer og faldende tomgang.

Samlet blev Dades' udlejningsindtægter i andet halvår 2022 på 685 mio. kr. (652 mio. kr.), en fremgang på 6% i forhold til forrige år. Periodens driftsresultat (EBIT) blev på 479 mio. kr. (477 mio. kr.), hvilket er på niveau med den samme periode året før og som forventet. De stigende huslejeindtægter udlignes af stigende omkostninger til blandt andet forsyning (el, vand, varme) og lejemaalssindretning som følge af udviklingsaktiviteter på Dades' ejendomme.

Periodens resultat efter skat blev på 294 mio. kr. (389 mio. kr.). Resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af Dades' renteafdækning på 413 mio. kr. (36 mio. kr.), men negativt påvirket af værdiregulering på ejendommene og frasalg på -353 mio. kr. (-35 mio. kr.) samt en yderligere hensættelse til resultatbaseret vederlag på -52 mio. kr. I forbindelse med opgørelsen af ejendomsværdierne har Dades anvendt eksterne mæglervurderinger, der er baseret på diskonterede cashflow (DCF).

Periodens resultat er på niveau med det forventede og samlet set tilfredsstillende. Som følge af salg af ikke-strategiske ejendomme til værdier over bogført værdi samt nedskrivning af værdierne på den resterende del af ejendomsportefølje er denne faldet med 3% til 27 mia. kr.

Dades har med den aktuelle likviditet, trækingsretter og kapitaltilsagn fra aktionærerne en solid finansiell kapacitet til at kunne investere yderligere 4-6 mia. kr. Fokus vil i de kommende år være på udvikling af Dades' eksisterende ejendomme, herunder boligprojekter i forbindelse med centerejendommene i Farum, Hørsholm og Viby J i samarbejde med bl.a. NREP, samt styrelse af ejendomsporteføljen gennem tilkøb af attraktive ejendomme.

Ved udgangen af regnskabsåret er 76 af Dades' godt 100 ejendomme DGNB certificeret "in use" og cirka 70% af alle ejendomme befinder sig i energiklasse A-C. Ligeledes er 17% af Dades' finansiering optaget baseret på grønne realkreditobligationer. Dades vil i 2023 fortsætte sit fokus på energimæssig bæredygtighed og har bl.a. igangsat en kortlægning af CO₂-forbruget på de eksisterende ejendomme samt strategiarbejde, hvor konkrete mål i løbet af 2023, opstilles. For yderligere at fremme udviklingen på området er Dades sammen en række andre centrale aktører i ejendomsbranchen gået sammen om "Partners for Sustainable Real Estate and Construction", der drives af Rådet for Bæredygtigt Byggeri (Green Building Council).

BESTYRELSE OG DIREKTION



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F0A8B00CA230129A5

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.	**H2 2022	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Udlejningsindtægter	685	1.323	1.245	1.197	1.158
Nettoomsætning i alt	685	1.323	1.245	1.197	1.158
Andre driftsindtægter	4	7	33	5	8
Ejendomsomkostninger	-168	-318	-315	-238	-245
Personaleomkostninger	-3	-10	-53	-30	-23
Administrationsomkostninger mv.	-39	-73	-16	-20	-14
Resultat før finansielle poster (EBIT)*	479	929	894	914	884
Resultat i fællesledede selskaber	27	15	5	19	2
Finansielle poster	-166	-199	-214	-222	-213
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	341	745	685	711	673
Værdiregulering af ejendomme	-396	1.452	456	355	-126
Avance ved salg af ejendomme	43	2	27	9	17
Værdiregulering af finansiell gæld	413	1.864	583	-296	-797
Resultatbaseret vederlag	-52	-298	0	0	0
Resultat før skat	349	3.764	1.751	779	-234
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	-55	-815	-413	-168	43
Årets resultat	294	2.949	1.338	611	-191

*Resultatbaseret vederlag i H2 2022 er præsenteret under værdireguleringer og ikke som i resultatopgørelsen medtaget i EBIT/EBVAT.

**Sammenligningstallene ovenfor er grundet omlægning af regnskabsår ikke sammenlignelige.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED49C462F9A8B08CA230129A5

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN FORTSAT

BALANCE I MIO. KR.	H2 2022	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
AKTIVER					
Investeringsejendomme	27.034	27.742	26.119	24.261	22.396
Investeringsejendomme under opførelse	54	31	0	305	1.157
Andre aktiver	1.381	946	242	298	258
Likvide beholdninger	428	317	150	157	318
Aktiver i alt	28.897	29.036	26.511	25.021	24.129
Passiver					
Egenkapital	10.703	10.559	8.309	7.121	6.647
Gældsforpligtelser	18.194	18.477	18.202	17.900	17.482
Passiver i alt	28.897	29.036	26.511	25.021	24.129
Antal m²					
Centersegment	389.569	389.676	388.827	387.987	388.025
Erhvervssegment	566.378	602.328	612.397	619.411	645.138
Boligsegment	150.605	151.009	150.389	118.890	67.197
M ² i alt	1.106.552	1.143.014	1.151.613	1.126.288	1.100.360
ANTAL EJENDOMME					
Centersegment	11	11	11	11	13
Erhvervssegment	75	80	81	83	82
Boligsegment (boliglejemål)	1.524	1.531	1.534	1.149	665
BOGFØRT VÆRDI PR. M² I KR.					
Centersegment	19.542	19.896	20.791	20.574	21.274
Erhvervssegment	25.518	24.724	21.994	20.930	18.933
Boligsegment excl. boliger under opførelse	32.821	33.329	30.361	30.448	28.225



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090FEED45C462F9A8B08CA230129A5

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN FORTSAT

REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL	***H2 2022	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Overskudsgrad*	69,9%	70,2%	71,8%	76,3%	76,3%
Egenkapitalforrentning før værdireg. og skat*	3,2%	7,9%	8,9%	10,3%	9,3%
Egenkapitalforrentning (ROE)	2,8%	31,3%	17,3%	8,9%	-2,6%
Soliditetsgrad/egenkapitalandel	37,0%	36,4%	31,3%	28,5%	27,5%
Finansiell gearing	133,3%	138,7%	174,6%	197,4%	208,9%
Afkast på ejendomsporteføljen	1,9%	3,7%	3,7%	4,1%	4,4%
Lånerente	1,1%	1,4%	1,5%	1,6%	1,8%
Afkastmarginal	0,7%	2,3%	2,2%	2,5%	2,6%
Investeringer matr. anlægsakt. (mio. kr.)	308	288	1.068	658	3.042
Gns. antal medarbejdere (FTM)	3	2	10	10	9

AKTIERELATEREDE NØGLETAL	***H2 2022	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Indre værdi pr. aktie (BVPS)**	184,6	182,0	133,4	114,3	106,7
Indre værdi pr. aktie, udvandet	168,7	166,6	125,5	109,0	102,5
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	8,3	15,2	14,3	14,7	14,2
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	5,9	12,2	11,0	11,4	10,8
Resultat pr. aktie (EPS)	5,1	48,2	21,5	9,8	-3,1
Cash flow pr. aktie (CFPS)	3,1	10,8	12,4	9,8	9,4
Frit cash flow pr. aktie (FCFPS)	-2,2	6,1	-6,7	-2,0	7,7
Udbytte pr. aktie (DPS)	0,0	2,6	2,4	2,4	16,1
Antal aktier stk.	57.973.525	62.294.285	62.294.285	62.294.285	62.294.285
Gns. antal aktier	57.973.525	61.223.089	62.294.285	62.294.285	62.294.285

*Resultatbaseret vederlag i H2 2022 er præsenteret under værdireguleringer og ikke som i resultatopgørelsen medtaget i EBIT/EBVAT.

**Indre værdi pr. aktie er beregnet excl. egne aktier

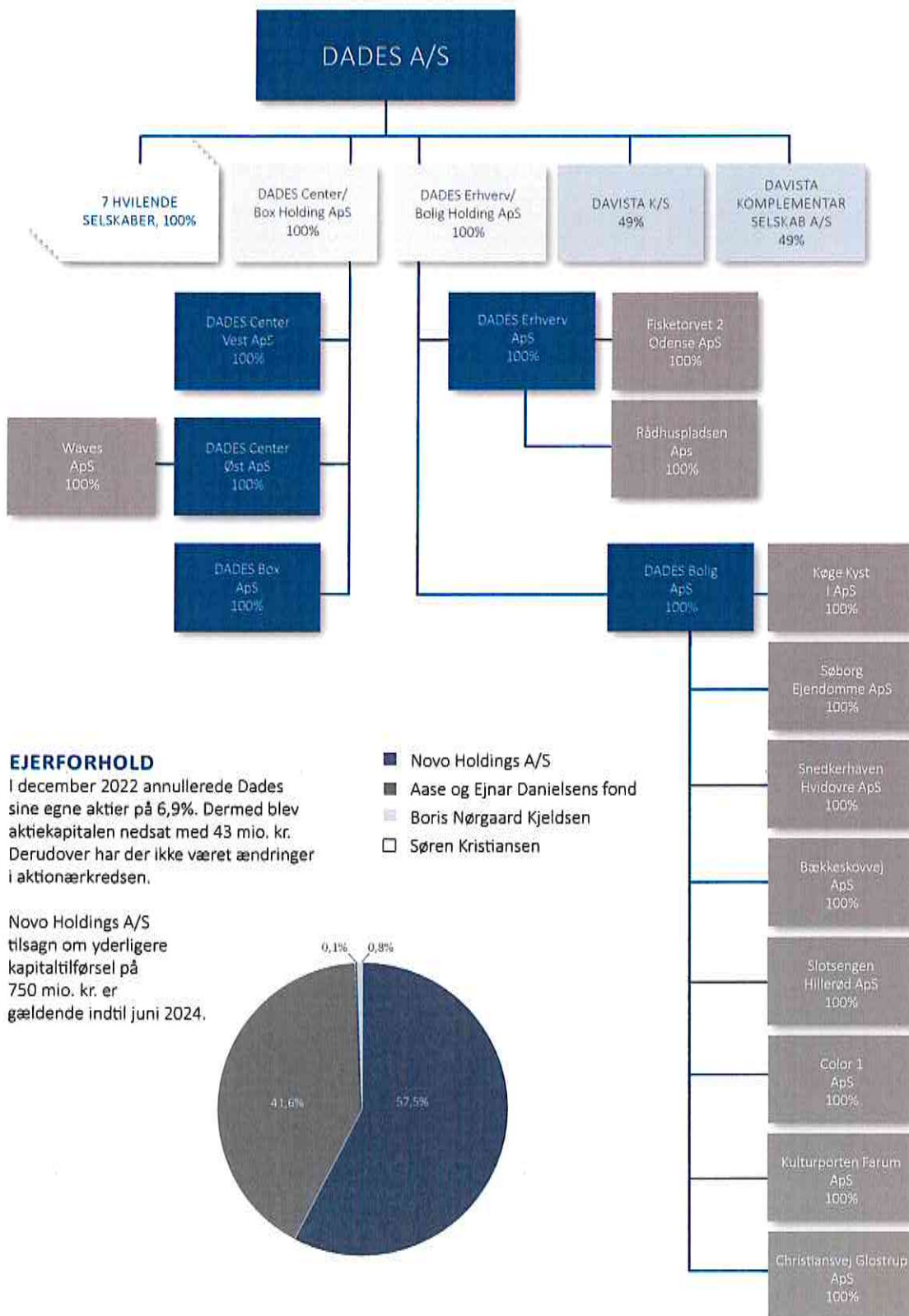
***Sammenligningstallene ovenfor er grundet omlægning af regnskabsår ikke sammenlignelige.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
27D050EED46C462F9A6B00CA230129A5

KONCERN OVERSIGT

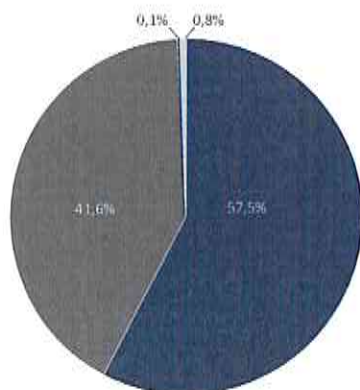


EJERFORHOLD

I december 2022 annullerede Dades sine egne aktier på 6,9%. Dermed blev aktiekapitalen nedsat med 43 mio. kr. Derudover har der ikke været ændringer i aktionærkredsen.

Novo Holdings A/S tilsagn om yderligere kapitaltilførsel på 750 mio. kr. er gældende indtil juni 2024.

- Novo Holdings A/S
- Aase og Ejnar Danielsens fond
- Boris Nørgaard Kjeldsen
- Søren Kristiansen



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 270090EED46C462F9A8B90CA236129A5

HOVEDAKTIVITET

Dades er et af Danmarks største ejendomsselskaber med fokus på drift, køb og udvikling af attraktive erhvervs- og boligejendomme samt butikcentre i Storkøbenhavn, Aarhus og Odense. Selskabets mange års erfaring inden for ejendomsinvestering har resulteret i en af landets største og mest attraktive ejendomsporteføljer med en samlet værdi på 27 mia. kr.

EJENDOMSMARKEDET

Den stabile udvikling i dansk økonomi kombineret med historiske lave renter har i en lang årrække givet gode vilkår for det danske ejendomsmarked, men krigen i Ukraine og stigende inflation har medført store rentestigninger, hvilket øger usikkerheden markant. Der opleves væsentlig afmætning på ejendomsmarkedet, hvor transaktionsaktiviteter næsten er ophørt.

Udlejningsmarkedet er samlet set fortsat stærkt i hovedstaden og i en række regionale byer som Aarhus og Odense. Tilflytningen i de største byer har været stor i en årrække, og det vurderes at fortsætte i de kommende år. Dette gælder særligt for Storkøbenhavn, hvor befolkningstilvæksten sammen med beskæftigelsen er en nøgleparameter for hele ejendomsmarkedet, men ejendomsmarkedet mangler endnu at se effekten af øget hjemmearbejde og de mulige afledte ændrede arealkrav. Der ses dog stadig stor efterspørgsel på kontorarealer.

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

Den voksende e-handel påvirker lejemålene i butikcentre i hele landet. Derfor vil man også se yderligere initiativer i kombination med decideret shopping. Det forventes således, at flere biografer, restauranter og caféer samt fitnesskæder vil etablere sig i butikcentre.

Antallet af boligejendomme til udlejning ventes fortsat at stige godt hjulpet af usikkerhederne på ejendomsmarkedet. Lejen for centralt beliggende boliglejemål i de største byer er dog på et niveau, hvor enlige eller par med middelindkomster vil have svært ved at betale huslejen. I ringområderne omkring København og de største danske byer er lejen i et niveau, som flere kan betale. 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 de forgangne år især været rettet mod bolig- og kontorejendomme.

Prisudviklingen og efterspørgslen på denne type aktiver har længe været stigende og afkastkravet faldende. Men situationen med høj inflation, krig i Ukraine og store rentestigninger kombineret med en faldende økonomisk vækst har påvirket afkastkravet for ejendomme, og det forventes at fortsætte i de kommende år.

Dades har et historisk lavt tomgangsniveau i alle tre segmenter, og det samme er gældende på lejerabatter, hvilket gør, at Dades står i en rigtig stærk position i markedet.

Vi forventer, at markedet fortsat vil give et attraktivt afkast til investorerne og forventer ligeledes, at der vil opstå attraktive investeringsmuligheder inden for primært bolig og erhvervssegmentet.

REGNSKABSBERETNING

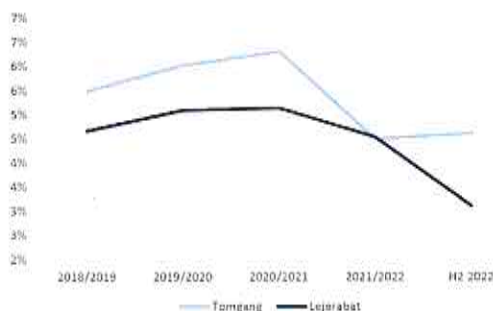
Hovedpunkter

Pr. 29. april 2022 overtog Novo Holdings A/S aktiemajoriteten i Dades A/S og dermed indgår Dades som datterselskab i Novo Holdings A/S. Selskabet har i den forbindelse ændret regnskabsår fra 30. juni til 31. december. Indeværende regnskabår er således alene for perioden 1. juli 2022 til 31. december 2022. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Beretningen er beskrevet på baggrund af tallene i Hoved- og Nøgloversigten.

Nettoomsætningen udgør 685 mio. kr. og udgør et godt fundament til det kommende regnskabsår.

Den samlede tomgang udgjorde 34 mio. kr. eller 4,6% i gennemsnit for halvåret (2021/2022, 65 mio. kr. eller 4,5%), mens lejerabatter udgjorde 23 mio. kr. eller 3,1% (2021/22, 66 mio. kr. eller 4,5%).



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

Andre indtægter på godt 4 mio. kr. består af lejernes betaling for reetablering af lejemål ved fraflytning.

De ejendomsrelaterede driftsomkostninger er i perioden påvirket af øgede omkostninger til forsyning, hvor bl.a. prisen på el er steget væsentlig.

I forbindelse med den i 2021 indgåede forvaltningsaftale med NREP, er der i årets regnskab hensat yderligere 52 mio. kr. til et resultatbaseret vederlag. Hensættelsen pr. 31. december 2022 på i alt 350 mio. kr. er særligt påvirket af årets store værdireguleringer på ejendommene og de finansielle kontrakter.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 479 mio. kr. før hensættelse til resultatbaseret vederlag.

De finansielle omkostninger er steget væsentligt i halvåret og ender på 166 mio. kr. grundet det generelt højere renteniveau.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) og resultatbaseret vederlag blev dermed 341 mio. kr.

Markedsværdien af Dades' ejendomme udgjorde 27.088 mio. kr. pr. 31. december 2022 mod 27.773 mio. kr. pr. 30. juni 2022. Ejendomsporteføljen er vurderet af ekstern valuar og reduktionen skyldes værdireguleringer på 396 mio. kr., tilgange på netto 308 mio. kr. og frasalg på 598 mio. kr. Værdireguleringen drives primært af øget afkastkrav.

Selskabets renteafdækning og øvrige kursreguleringer på realkreditgæld er grundet en stigende rente i 2022 positiv med 413 mio. kr. mod en ligeledes positiv regulering i driften på 1.864 mio. kr. året før.

Koncernens resultat efter skat udgjorde 294 mio. kr.

Tilgange og ejendomsinvesteringer

Det investerede beløb i H2 2022 udgjorde 308 mio. kr. og indeholder forbedringer og investeringer i den bestående ejendomsportefølje på 136 mio. kr. Derudover inkluderer beløbet investeringer i flere boligudviklings- og centerprojekter. Derudover er der investeret i to nye ejendomme i hhv. Viby og København.

Afgange

Som en del af strategien om at fokusere på bolig- og kontorejendomme i centrale områder har Dades i H2 2022 solgt flere erhvervsejendomme i henholdsvis Viby, Tåstrup og Ballerup.

Porteføljen af ejerlejligheder, som ved lejers fraflytning ikke kan udlejes efter fri lejefastsættelse uden forudgående renovering, er reduceret med syv lejligheder til priser tæt på de bogførte værdier.

Finansiering

Finansieringsomkostningerne er med netto 166 mio. kr. for seks måneder steget markant og tæt på omkostninger for et fuldt 12 måneders regnskabsår sidste år.

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

Det er Dades' strategi at holde den vægtede varighed på selskabets renteafdækning på minimum 6,25 år. Den samlede renteafdækning udgjorde pr. 31. december 2022 i alt 6,7 mia. kr. og er i al væsentlighed baseret på 10- og 20-årige renteswaps.

Markedsværdien af den rentebærende gæld udgjorde 14.700 mio. kr. pr. 31. december 2022, heraf udgjorde den positive nettoværdi 1.231 mio. kr. Rente- og bidragsomkostninger udgjorde i H2 2022 103 mio. kr., og omkostninger til selskabets renteafdækning udgjorde ca. 35 mio. kr.

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

Kapitalberedskab

Det finansielle kapitalberedskab består primært af en likvid beholdning og uudnyttede kreditfaciliteter. Dades havde den 31. december 2022 et kapitalberedskab på 528 mio. kr. incl. uudnyttede kredit- og lånefaciliteter. Derudover har Novo Holdings A/S givet tilsagn om et betinget kapitaltilførsel op til 750 mio. kr. Tilsagnet løber indtil udgangen af juni 2024.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT)

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 294 mio. kr. Moderselskabets resultat omfatter driften af syv ejendomme.

Sammenfatning

Årets resultat på 294 mio. kr. er påvirket af hensættelse til resultatbaseret vederlag til NREP og viderefakturering af dette til datterselskaber.

Grundet omlægning af regnskabsår for Koncern og moderselskab er de i årsrapporten for 2021/22 udtrykte forventninger til årets resultat før finansiering (EBIT) ikke indfriet.

Sammen med årets værdireguleringer bliver årets resultat på 294 mio. kr., hvilket samlet set er tilfredsstillende.

Fremtiden

Den øgede usikkerhed på ejendomsmarkedet med stigende renter og inflation og øgede afkastkrav vil i den kommende periode påvirke ejendomsmarkedet.

Med Dades' finansielle soliditet og en ejendomsportefølje, der er fordelt over flere segmenter og på forskellige geografier, vurderes Dades fortsat at kunne øge driftsindtjeningen i de kommende regnskabsår. Fokus vil i det kommende år være på lejerpleje, optimering af pengestrømme, fortsatte driftsforbedringer, udvikling af udvalgte centerejendomme samt færdiggørelse af boligudviklingsprojekter.

Baseret på den aktuelle drift, Dades' ejendomsportefølje samt kendte tilgange, forventes der for 2023 en nettoomsætning i niveauet 1,4 mia. kr., og et primært resultat (EBIT) i niveauet 950-1.000 mio. kr. Resultat før værdireguleringer og resultatbaseret vederlag (EBVAT) vil blive påvirket af stigende renter og forventes at blive i niveauet 550-600 mio. kr.

Begivenheder efter 31. december 2022

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

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 eje anparterne i Waves ApS.
Waves ApS	at udleje og drifte butikskomplekset Waves i Greve.
Dades Erhverv ApS	at udleje og drifte koncernens erhvervsjendomme og eje anparterne i selskabets datterselskaber.
Fisketorvet 2 Odense ApS	at udleje og drifte ejd. på Fisketorvet 2-6, Stålstårde 7 samt Dansestræde 6-8, Odense, udlejet til lægepraksisser, fitness og boliger.
Rådhuspladsen ApS	at udleje og drifte kontorejendommen/restaurant på Rådhuspladsen 2-10 i Aarhus.
Dades Bolig ApS	at udleje og drifte koncernens boligejendomme og eje anparterne i selskabets datterselskaber.
Køge Kyst I ApS	at udleje og drifte ejendommen beliggende på Sønder Badevej 2A i Køge, hvor der er opført en boligejendom med 64 udlejningsboliger.
Soeborg Ejendomme ApS	at eje grunden på Gladsaxevej 384-386, i 2019/20 færdiggjort boligudviklingsprojekt til opf. af 183 familieboliger + mindre erhvervsjld.
Snedkerhaven Hvidovre ApS	at udleje og drifte ejendommen beliggende i Snedkerhaven 1-17 i Hvidovre, hvor der er opført en boligejendom med 60 udlejningsboliger.
Bækkeskovvej ApS	at udvikle boligudlejningsejendom på Bækkeskovvej i Vallensbæk.
Slotsengen Hillerød ApS	at udleje og drifte ejendommen beliggende på Klostervej 23-41 i Hillerød, hvor der er opført boligejendomme med 100 udlejningsboliger.
Kulturporten Farum ApS	at udvikle boligudlejningsejendom på Frederiksborgvej 3-5, Kulturporten, Farum.
Christiansvej Glostrup ApS	at udvikle boligudlejningsejendom på Christiansvej, Glostrup.
Color 1 ApS	at udleje og drifte boligejendomme i Frederikssund, Nærum og Virum.
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.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED45C462F9A8B08CA230129A5

Definitioner på nøgletal

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

Overskudsgrad (%)	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning i alt}}$
Egenkapitalforrentning 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 (%)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Finansiel 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.)	$\frac{\text{Pengestrømme fra driften} - \text{ejendomsforbedringer}}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$
Udbytte pr. aktie (DPS) (kr.)	$\frac{\text{Udbytteprocent} \times \text{aktiens pålydende}}{100}$



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

KONCERNRESULTAT

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

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	H2 2022	2021/22
Udlejningsindtægter	685	1.323
Nettoomsætning i alt	685	1.323
Andre driftsindtægter	4	7
Ejendomsomkostninger	-168	-318
Personaleomkostninger	-3	-10
Administrationsomkostninger mv.	-39	-73
Resultat før finansielle poster (EBIT)*	479	929
Resultat i fællesledede selskaber	27	15
Finansielle poster	-166	-199
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	340	745
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-396	1.452
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	43	2
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	417	1.869
Realiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-4	-5
Resultatbaseret vederlag	-52	-298
Resultat før skat	349	3.764

* Resultatbaseret vederlag i 2021/22 er præsenteret under værdireguleringer og ikke som i resultatopgørelsen medtaget i EBIT/EBVAT.



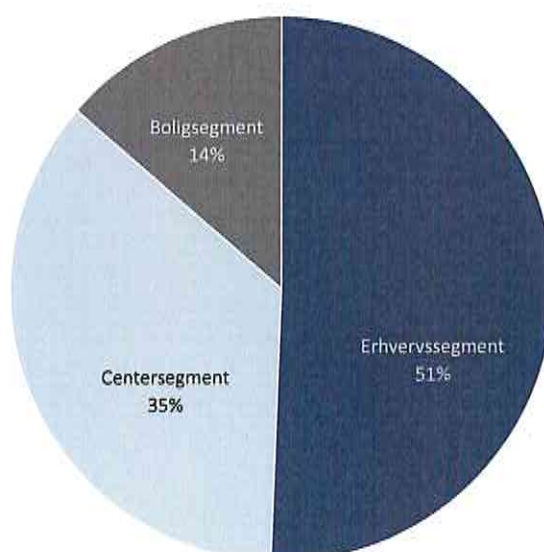
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9ABB08CA230129A5

UDVIKLINGEN I DEN SAMLEDE EJENDOMSVÆRDI

Udviklingen i koncernens ejendomsværdi pr. 31. december 2022 kan specificeres således:

MIO. KR.	EJENDOMSVÆRDI
Investeringsjendomme 01.07.2022	27.773
INVESTERINGER I CENTERSEGMENT	
Øvrige investeringer i centersegment	130
	130
INVESTERINGER I ERHVERVSSEGMENT	
Øvrige investeringer i erhvervssegment	171
	171
INVESTERINGER I BOLIGSEGMENT	
Øvrige investeringer i boligsegmentet	7
	7
SALG OG VÆRDIREGULERINGER	
Salg af ejendomme	-598
Værdireguleringer	-396
	-994
Investeringsjendomme 31.12.2022	27.088

EJENDOMSSEGMENTER

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

EJENDOMSSEGMENTER SAMLETSamlet areal på 1.106.552 m² og en ejendomsværdi på 27.088 mio. kr. (27.773 mio. kr. i 2021/22)

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	H2 2022	2021/22
Nettoomsætning	685	1.323
Andre driftsindtægter	4	7
Omkostninger*	-210	-401
Primært resultat	479	929
Værdireguleringer	-396	1.452
Avance og tab ved salg af ejendomme	43	2
Resultat før finansiering	126	2.383
Segmenternes samlede værdi	27.088	27.773
Direkte afkast	1,7%	3,3%
Tomgangsprocent	4,6%	4,5%
Overskudsgrad	69,9%	70,2%

Resultatopgørelsen for Dades' tre segmenter er vist ovenfor og på de efterfølgende sider. Nettoomsætningen udgjorde samlet 685 mio. kr. i H2 2022. Den økonomiske tomgangsprocent er højere end året før og udgør for H2 2022 4,6% (4,5% i 2021/22). Der er i året afgivet lejerabatter 3,1% (4,5% i 2021/22). Ejendomsrelaterede omkostninger er væsentlig øget med i forhold til året før, hvilket primært skyldes de øgede omkostninger til forsyning. Overskudsgraden for H2 2022 er faldet fra 70,2% til 69,9%.

*Resultatbaseret vederlag er ikke medtaget i omkostninger



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270050EED46C462F9A8B06CA230129A6

ERHVERVSSEGMENTSamlet areal på 566.378 m² og en ejendomsværdi på 14.462 mio. kr. (14.892 mio. kr. i 2021/22)

MIO. KR.	H2	2021/22
Nettoomsætning	338	662
Andre driftsindtægter	5	5
Omkostninger*	-78	-165
Primært resultat (EBIT)	265	502
Værdireguleringer	-117	1.491
Avance og tab ved salg af ejendomme	36	-1
Resultat før finansiering	184	1.992
Segmentværdi	14.453	14.892
Direkte afkast	1,8%	3,5%
Tomgangsprocent	4,7%	4,2%
Overskudsgrad	78,4%	75,8%

Nettoomsætningen i erhvervssegmentet udgjorde 338 mio. kr. i H2 2022. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 4,7% eller 17 mio. kr., hvilket er højere end 4,2% 2021/22. Der er i året afgivet lejerabat til eksisterende og nye lejere svarende til 1,9% (3,6% i 2021/22). Ejendomsrelaterede omkostninger udgør 78 mio. kr. i H2 2022. Nedgangen skyldes frasalg af flere erhvervsjendomme. Overskudsgraden for H2 2022 udgjorde 78,4%, mens den for 2021/22 udgjorde 75,8%.

*Resultatbaseret vederlag er ikke medtaget i omkostninger



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED48C462F9A8B98CA230129A5

CENTERSEGMENT

Samlet areal på 389.569 m² og en ejendomsværdi på 7.613 mio. kr. (7.753 mio. kr. i 2021/22)

MIO. KR.	H2 2022	2020/21
Nettoomsætning	233	441
Andre driftsindtægter	-1	2
Omkostninger*	-87	-147
Primært resultat (EBIT)	144	296
Værdireguleringer	-172	-433
Avance og tab ved salg af ejendomme	0	0
Resultat før finansiering	-28	-137
Segmentværdi	7.613	7.753
Direkte afkast	1,9%	3,7%
Tomgangsprocent	4,9%	5,5%
Overskudsgrad	61,9%	67,1%

Nettoomsætningen i centersegmentet udgjorde 233 mio. kr. i H2 2022. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 4,9% eller 13 mio. kr., hvilket er lavere end 5,5% 2021/22. Der er i året afgivet lejerabat til eksisterende og nye lejere svarende til 6,0% (7,7% i 2021/22). Ejendomsrelaterede omkostninger er steget væsentlig grundet øgede forsyningsudgifter og udgør 87 mio. kr. i H2 2022. Overskudsgraden for H2 2022 udgjorde 61,9%, mens den for 2021/22 udgjorde 67,1%

*Resultatbaseret vederlag er ikke medtaget i omkostninger



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EE0A6C462F9A8B08CA230129A5

BOLIGSEGMENTSamlet areal på 150.605 m² og en ejendomsværdi på 5.027 mio. kr. (5.128 mio. kr. i 2021/22)

MIO. KR.	H2 2022	2021/22
Nettoomsætning	114	220
Andre driftsindtægter	0	0
Omkostninger*	-42	-87
Primært resultat (EBIT)	72	133
Værdireguleringer	-106	394
Avance og tab ved salg af ejendomme	7	3
Resultat før finansiering	-27	530
Segmentværdi	5.022	5.128
Direkte afkast	1,4%	2,8%
Tomgangsprocent	3,6%	3,4%
Overskudsgrad	63,5%	60,5%

Nettoomsætningen udgjorde 114 mio. kr. i H2 2022. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 3,6%, hvilket er højere end 2021/22 3,4%. Ejendomsrelaterede omkostninger er dog ikke tilsvarende steget og udgjorde 42 mio. kr. Overskudsgraden for H2 2022 er steget fra 60,5% til 63,5%.

*Resultatbaseret vederlag er ikke medtaget i omkostninger



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B00CA230129A5

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

Miljø og klima og derved bæredygtigheds tiltag står øverst på vores ESG-agenda, vi har igangsat en systematisk og gennemgribende proces for at skabe en

mere bæredygtig forandring og løft på tværs af porteføljen. Målet er at skabe en portefølje, hvor der gennem tværgående strategier, analyser og tiltag kan skabes synergi og fokus på investeringer med størst mulig værdi for klimaet, miljøet og porteføljen.

Vi har høje ambitioner for brugen af mere bæredygtig energi. Dette skal indfries ved at foretage et markant løft i energimærker samt om muligt gennemgribende investeringer i energibesparelser og grøn energiforsyning på tværs af porteføljen. På baggrund af grundige energiscreeninger af hele porteføljen, har vi i år igangsat energioptimeringsprojekter på 31 erhvervsjendomme.

Dades har iværksat en systematisk digital opsamling af forbrugsdata på el-, vand- og varmeforbrug og affald fra ejendommene, også med henblik på at reducere affaldsmængder og øge sortering. Digital opsamling skal bruges til bl.a. at igangsætte databaseret energiscreening, der skal sikre endnu et skridt på vejen mod bl.a. opfyldelse af EU-taksonomien for hele porteføljen i fremtiden.

Formålet er at skabe et grundlag for de tiltag, der kan give størst mulig værdi for klimaet og samtidig udvikle porteføljen fremadrettet. Det skal imødekomme den stigende efterspørgsel efter kontorer og butikker med et lavt energiforbrug, minimal klima- og miljøpåvirkning samt et godt indeklima.

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

Vi har DGNB "in use" certificeret hele vores erhvervsportefølje på 76 ejendomme hvilket er den største certificering af en erhvervsjendomsportefølje i Danmark til dato og vi er godt på vej med DGNB certificering af bolig porteføljen. Vi har desuden forbedret 38 erhvervsjendommen hvor vi har løftet energimærket i perioden 2021-2022.

Alle Dades' nyopførte boligejendomme har opnået energiklasse A, hvilket blandt andet betyder, at ejendommene bliver finansieret med "grønne obligationer".



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B508CA230129A5

Indtil videre er ca. 17% af gælden i Dades' ejendomme finansieret med grønne obligationer, men det er hensigten at nye ejendomme, der overtages fremover også finansieres med grønne obligationer, forudsat at pris-sætning 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 tidspunkter.

Alle Dades' nye ejendomme, som er opført de senere år er i stand til at opnå DGNB-sølv certificering, og alle igangværende byggeprojekter skal som minimum kunne opnå DGNB guld certifikat.

Som led i vores klima ambitioner er vi gået sammen med en lang række store bygherre og investorer i fællesskabet "Partners Sustainable Real Estate and Construction" som er drevet af Rådet for Bæredygtigt Byggeri (Green Building Council Denmark).

MENNESKE- OG ARBEJDSTAGER-RETTIGHEDER

I forbindelse med indgåelse af managementaftale med NREP blev antallet af medarbejdere reduceret. Derfor er der i 2022 kun var beskæftiget i gennemsnit tre medarbejdere med højt kompetenceniveau. På trods af den væsentlig mindre organisation vil der også fremadrettet være fokus på et højt kompetenceniveau.

I forbindelse med managementaftalen med NREP varetages flere opgaver af hhv. NREP og Newsec. Dette ændrer ikke Dades' forventninger til kompetenceniveau, arbejdsmiljø og rettigheder, dog stilles der store krav til nærmeste samarbejdspartnere. Hovedparten af de virksomsoverdragede medarbejdere arbejder fortsat på Dades' ejendomsporteføje, hvorfor det høje kompetenceniveau og vidensbase stadig er intakt.

I medarbejdernes ansættelseskontrakter indgår beskrivelser omkring medarbejdernes rettigheder og forpligtelser, ligesom relevante elementer 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 krav i alle kontrakter om, at leverandørerne 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, der lægges vægt på. Der er ikke kendskab til, at der er sket overtrædelser af menneske- og arbejdstagerrettighederne i Dades i H2 2022.

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

Dades har indført regler for gaver og repræsentation for at undgå tvivl om uafhængighed og habilitet. Vi accepterer ikke korrupsion 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 samarbejdspartnere, Newsec og NREP, har tilfredsstillende politikker på området. Vi er ikke bekendt med overtrædelser vedrørende korrupsion og bestikkelse i Dades i H2 2022.

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.

DATA ETIK

Størstedelen af Dades's data bliver håndteret af Newsec. Newsecs dataindsamling har til formål at skabe indsigt i egen og kundernes forretning og kunne give værdiskabende data integration til kunder og andre relevante interessenter. Newsecs ambitiøse politik er drevet af at data skal behandles forsvarligt, ansvarligt og med en høj grad af sikkerhed og integritet.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

Deres såvel som Dades's dataetik er en del af dagligdagen hos medarbejdere, hvorfor denne er forankret dybt ned igennem organisationen. I kombination hermed drives IT-miljø, systemer og processer at politikker overholdes på området, ligesom der fra ledelsen stilles høje krav til at politikker overholdes.

Newsec monitorerer og dokumenterer løbende hvilke personoplysninger, der behandles, og hvordan de bliver behandlet. Der identificeres risici, foretages risikovurderinger og sikrer at der er de rette processer og kontroller for behandlingen, samt kontrollerer underdatabehandlere.

Newsec har veletablerede og implementerede politikker, som regulerer hvordan der arbejdes med dataetik og beskytter personoplysninger, ligesom der er specifikke forretningsgange for håndteringen. Alle medarbejdere er bekendte med politikker og forretningsgange. Der er etableret klare processer og retningslinjer for håndtering af registreredes rettigheder og brud på persondatasikkerheden som alle medarbejdere er bekendt med og Newsec har dedikerede medarbejdere til at håndtere henvendelser fra registrerede og eventuelle brud.

Ledelsen fokuserer løbende på at fortsætte med at udvikle og implementere politikker til at omfavne den konstante udviklingen som branchen og samfundet udvikler sig i retning af.

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 interesser.

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 H2 2022 bestod bestyrelsen i Dades A/S af fire mandlige medlemmer og en kvindelig. Dades' bestyrelse sammensættes i henhold til en mellem selskabets aktionærer vedtaget ejerftale. I overensstemmelse med Selskabsloven § 139c har bestyrelsen vedtaget en målsætning om at sammensætningen i bestyrelsen skal fastholde en diversificerede bestyrelsessammensætning.

Da Dades, i regnskabsåret i gennemsnit blot har beskæftiget tre 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

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 oplysninger 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 udviklin-



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

gen i inflationen. Disse lejereguleringer skal modsvare eventuelle stigninger i driftsomkostninger, bortset fra stigninger i skatter og afgifter, som sædvanligvis modsvares direkte af tilsvarende stigninger i lejen.

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

Ovenstående risici kan 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. Ændring i inflationen kan ligeledes have stor effekt på både drift og investeringer. Igennem 2022 er inflationen steget væsentligt til niveau, der ikke er set længe. Inflationen forventes at stabilisere sig i løbet af 2023.

Koncernens finansielle risici knytter sig primært til real-kreditfinansieringen og afledte finansielle instrumenter i form af derivater.

Dades' likviditetsreserve består af likvide midler og udnyttede 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 rørskadeforsikring, 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 forsikringsselskaber, 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 bemanning ikke vil udgøre en væsentlig drifts- eller ledelsesmæssig risiko, idet drift-, administration- og udviklingsopgaver er outsourcet til eksterne leverandører.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 – 31. december 2022 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. 31. december 2022, resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 31. december 2022 samt moderselskabets og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 – 31. december 2022. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 1. marts 2023

DIREKTION

Søren Kristiansen
Adm. direktør

BESTYRELSE

Peter Andreassen
Formand

Karsten Bork Kristoffersen
Næstformand

Peter Carøe

Johan Brønnum-Schou

Barbara Fiorini Due



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9ABB08CA230129A5

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I DADES A/S

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 01.07.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9ARR08CA230129A5

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 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
276090EED46C462F9A8B08CA230129A5

Vores ansvar er herudover 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. marts 2023

DELOITTE

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE H2 2022 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	H2 2022	2021/22
Udlejning af erhvervsjendomme		569	1.096
Udlejning af boligejendomme		116	227
Nettoomsætning	4	685	1.323
Andre driftsindtægter		4	7
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-168	-318
Personaleomkostninger	6	-3	-10
Administrationsomkostninger	19	-39	-73
Hensat til resultatbaseret vederlag		-52	-298
Afskrivninger	10	0	0
Resultat før finansielle poster (EBIT)		427	631
Resultat i fællesledede selskaber	11	27	15
Finansielle indtægter	7	1	1
Finansielle omkostninger	7	-167	-200
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		288	447
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	9	-396	1.452
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		43	2
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	7	417	1.869
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	-4	-5
Resultat før skat		349	3.764
Skat af årets resultat	8	-55	-815
Årets resultat		294	2.949
Årets resultat pr. aktie, kr.	22	5,1	48,2
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		294	2.949
Totalindkomst		294	2.949



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B06CA230129A6

BALANCE

PR. 31.12.2022 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	H2 2022	2021/22
Investeringsejendomme	9	27.034	27.742
Investeringsejendomme under opførelse	9	54	31
Driftsmidler og inventar	10	3	3
Langfristede materielle aktiver		27.091	27.776
Kapitalandele i fællesledede selskaber	11	102	76
Andre tilgodehavender	13	1.231	824
Langfristede finansielle aktiver		1.333	900
Langfristede aktiver		28.424	28.676
Tilgodehavende hos lejerne mv.	12	15	22
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		4	1
Andre tilgodehavender	13	24	20
Periodeafgrænsningsposter		2	0
Tilgodehavender		45	43
Likvide beholdninger		428	317
Kortfristede aktiver		473	360
Aktiver		28.897	29.036



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EE046C462F9A8B08CA230129A5

BALANCE

PR. 31.12.2022 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	H2 2022	2021/22
Aktiekapital	14	580	623
Overført overskud		10.123	9.936
Egenkapital		10.703	10.559
Hensat til udskudt skat	16	2.060	2.140
Langfristet del af prioritetsgæld	15	14.461	14.730
Anden gæld	15	365	298
Forudbetalt leje og deposita		345	344
Skyldig skat		0	447
Langfristede forpligtelser		17.231	17.959
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	15	239	235
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6	4
Skyldig skat		605	161
Anden gæld		113	118
Kortfristede forpligtelser		963	518
Forpligtelser		18.194	18.477
Passiver		28.897	29.036



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EE D46C462F9A6B08CA230129A5

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR H2 2022 - KONCERN

MIO. KR.	AKTIE- KAPITAL	RESERVER FOR OPSKRIVNING	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 30.06.2020	623	0	6.500	7.123
Årets resultat	0	0	1.338	1.338
Totalindkomst	0	0	1.338	1.338
Udbetalt udbytte	0	0	-150	-150
Egenkapital 30.06.2021	623	0	7.688	8.311
Køb og salg af egne aktier	0	0	-551	-551
Årets resultat	0	0	2.949	2.949
Totalindkomst	0	0	2.398	2.398
Udbetalt udbytte	0	0	-150	-150
Egenkapital 30.06.2022	623	0	9.936	10.559
Annullering af egne aktier	-43	0	43	0
Årets resultat	0	0	294	294
Totalindkomst	-43	0	337	294
Udbetalt udbytte	0	0	-151	-151
Egenkapital 31.12.2022	580	0	10.123	10.703

Der foreslås deklareret et udbytte på 0 mio. kr. (0 kr. pr. aktie) for regnskabsåret H2 2022 (160 mio. kr. i 2021/22 (2,6 kr. pr. aktie)).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR H2 2022 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	H2 2022	2021/22
Resultat før finansielle poster (EBIT)		427	631
Ændringer i driftskapital	17	62	293
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		2	9
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		491	933
Finansielle indbetalinger		0	1
Finansielle udbetalinger		-143	-200
Betalt selskabsskat		-167	-75
Driftens likviditetsvirkning		181	659
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-308	-288
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		642	85
Modtaget udbytte		0	83
Investeringernes likviditetsvirkning		334	-120
Afdrag på prioritetsgæld og banklån		-394	-241
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og banklån		141	570
Køb og salg af egne aktier		0	-551
Udbetalt udbytte		-151	-150
Finansieringens likviditetsvirkning	18	-404	-372
Nettoændring af likvide midler		111	167
Likvide midler 01.07.		317	150
Likvide midler 30.06.- 31.12		428	317
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		428	317
Likvide midler 30.06.- 31.12.		428	317



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE H2 2022 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	H2 2022	2021/22
Udlejning af erhvervsejendomme		5	11
Udlejning af boligejendomme		4	7
Nettoomsætning	4	9	18
Andre driftsindtægter		379	76
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-3	-6
Personaleomkostninger	6	-3	-10
Administrationsomkostninger	19	-35	-66
Hensat til resultatbaseret vederlag		-52	-298
Resultat før finansielle poster (EBIT)		295	-286
Resultat i datter- og fællesledede selskaber	11	50	3.130
Finansielle omkostninger	7	-8	-7
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		337	2.837
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	9	-19	32
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	7	6	27
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	0	1
Resultat før skat		324	2.898
Skat af årets resultat	8	-30	51
Årets resultat		294	2.949
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		294	2.949
Anden totalindkomst i alt	15	0	0
Totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		294	2.949
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte – 0 kr. pr. aktie (2021/22: 2,6 kr. pr. aktie)		0	160
Overført til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		24	3.115
Overført til næste år		270	-326
Totalindkomst		294	2.949



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A6B08CA230129A5

BALANCE

PR. 31.12.2022 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	H2 2022	2021/22
Investeringsejendomme	9	467	483
Investeringsejendomme under opførelse	9	0	0
Driftsmidler og inventar	10	3	3
Langfristede materielle aktiver		470	486
Kapitalinteresser i datterselskaber	11	12.498	12.474
Kapitalandele i fællesledede selskaber	11	102	76
Andre tilgodehavender	13	1.231	824
Langfristede finansielle aktiver		13.831	13.374
Langfristede aktiver		14.300	13.860
Tilgodehavende hos lejerne mv.	12	1	1
Andre tilgodehavender	13	13	12
Selskabsskat		89	106
Tilgodehavender		103	119
Likvide beholdninger		346	300
Kortfristede aktiver		449	419
Aktiver		14.749	14.279



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

BALANCE

PR. 31.12.2022 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	H2 2022	2021/22
Aktiekapital	14	580	623
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.543	4.519
Reserve for opskrivning af domicilejendom		103	103
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	160
Overført overskud		5.477	5.154
Egenkapital		10.703	10.559
Hensat til udskudt skat	16	96	31
Langfristet del af prioritetsgæld	15	224	227
Anden gæld	15	365	298
Forudbetalt leje og deposita		5	5
Langfristede forpligtelser		690	561
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	15	3	3
Anden gæld		27	54
Koncernmellemværender		3.326	3.101
Kortfristede forpligtelser		3.356	3.158
Forpligtelser		4.046	3.719
Passiver		14.749	14.279



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C452F9A8B08CA23D129A5

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR H2 2022 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	AKTIEKAPITAL	RESERVE FOR NETTO OPSKRIV- NING EFTER INDRE VÆRDIS METODE	RESERVE FOR OPSKRIVNING	FORESLÅET UDBYTTE	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 30.06.2020	623	18	103	150	6.229	7.123
Årets resultat	0	1.367	0	150	-179	1.338
Betalt udbytte	0	0	0	-150	0	-150
Egenkapital 30.06.2021	623	1.385	103	150	6.050	8.311
Årets resultat	0	3.134	0	160	-345	2.949
Køb og salg af egne aktier	0	0	0	0	-551	-551
Betalt udbytte	0	0	0	-150	0	-150
Egenkapital 30.06.2022	623	4.519	103	160	5.154	10.559
Årets resultat	0	24	0	0	270	294
Annullering af egne aktier	-43	0	0	0	43	0
Betalt udbytte	0	0	0	-160	9	-151
Egenkapital 31.12.2022	580	4.543	103	0	5.477	10.703



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B98CA230129A5

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR H2 2022 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	H2 2022	2021/22
Resultat før finansielle poster (EBIT)		295	-286
Ændringer i driftskapital	17	74	1.137
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		-1	1
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		368	852
Finansielle udbetalinger		-3	-7
Betalt selskabsskat		-167	-75
Driftens likviditetsvirkning		198	770
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-4	-2
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		0	0
Modtaget udbytte		0	83
Investeringernes likviditetsvirkning		-4	81
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-2	-4
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		4	4
Køb af egne aktier		0	-551
Udbetalt udbytte		-151	-150
Finansieringens likviditetsvirkning	18	-149	-701
Nettoændring af likvide midler		45	150
Likvide midler 01.07.		300	150
Likvide midler 30.06.- 31.12		345	300
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		345	300
Likvide midler 30.06.- 31.12		345	300



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

NOTER

NOTEOVERSIGT

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn
3. Segmentoplysninger
4. Nettoomsætning
5. Eksterne ejendomsomkostninger
6. Personaleomkostninger
7. Finansielle indtægter og omkostninger
8. Skat af årets resultat
9. Investeringsjendomme
10. Driftsmateriel og inventar
11. Kapitalinteresser i datterselskaber og fællesledede selskaber
12. Finansielle aktiver og forpligtelser
13. Andre tilgodehavender
14. Aktiekapital
15. Forfald af finansielle forpligtelser
16. Udskudt skat
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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F8ABB08CA230129A5

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet har i 2022 omlagt sit regnskabsår fra 30. juni til 31. december. Årsregnskabet dækker perioden 1. juli til 31. december 2022. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Koncern- og moderselskabets regnskab er for H2 2022 aflagt efter International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU jf. IFRS bekendtgørelsen herunder standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2022.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvalutaen 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 bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabet for Dades A/S og dets datterselskaber. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter, samt fortjenester og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede selskaber. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. I koncernregnskabet indregnes alle 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 selskaber indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede eller solgte virksomheder.

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

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

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

Ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger anvendes sammenlægningsmetoden.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter godtgørelse fra fraflyttede lejere i form af lejebetaling eller fraflytningsforpligtelse.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og gageafhængige poster.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
270080EED46C462F8A8B06CA230129A5

Administrationsomkostninger mv.

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

Urealiseret værdiregulering/avance og tab ved salg af investeringsejendomme

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

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

Urealiseret værdiregulering/gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser

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

Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer mellem dagsværdi primo og det nominelle indfrielsesbeløb. Realiserede og urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme omfatter kursreguleringer til dagsværdi (ved indfrielse og på balancedagen).

Finansielle indtægter- og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter bidrag til realkreditinstitutter, renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt 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 udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteak-tiver. Moderselskabet er sambeskattet med alle datter-selskaber. 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 skøn-net dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en 10-årig Discounted cash flow model (DCF-model), hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings-



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

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.

For ejendomme under opførelse og ombygning foretages der et skøn over, hvad ejendommene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår på balancedagen, blandt andet baseret på identificerede sammenlignelige transaktioner og skøn.

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

Driftsmateriel og inventar

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger over 3-5 år baseret på følgende vurdering af aktiverens forventede brugstider. Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i datterselskaber og i fællesledede selskaber

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

Nettoposkrivning af kapitalandele i datterselskaber og fællesledede selskaber overføres i årsregnskabet for moderselskabet til reserve for nettoposkrivning 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'.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED48C462F9A8B08CA230129A5

Koncernen anvender således dagsværdioptionen for at skabe bedre overensstemmelse mellem måling af aktiver i form af investeringsejendomme og de tilknyttede finansielle forpligtelser. Koncernen er af den opfattelse, at der er stor sammenhæng mellem de faktorer, som bestemmer dagsværdien på en investeringsejendom og de faktorer, som bestemmer dagsværdien på lån ydet med pant i ejendommen.

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

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

Anden gæld

Anden gæld omfatter forventede omkostninger til resultatbaseret vederlag i hht. managementaftalen med NREP. Derudover indeholder denne post ligeledes langfristede lån vedr. management fee.

Hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelsen.

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 nominal værdi, bortset fra periodeafgrænsningsposter, der måles til kostpris.

Måling af gæld til dagsværdi

Målingen af realkreditgæld til dagsværdi medfører, at den del af ændringen i dagsværdien, der kan henføres til koncernens egen kreditværdighed, skal indregnes i anden totalindkomst. Opgørelse af dagsværdi på rentesikringsaftalerne tager udgangspunkt i det forventede cashflow tilbagediskonteret med en risikofri rente. Der tages højde for egen og modpartens kreditværdighed, såfremt dette er væsentligt. 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.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
270090EE D46C462F9A6B08CA230129A5

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:

RESULTATBASERET VEDERLAG

I regnskabet indgår resultatbaseret vederlag som en langsigtet forpligtelse, hvor ledelsen har vurderet de væsentligste ændringer på egenkapitalen. Beregningen er foretaget på baggrund af aftalt model i Managementaftalen med NREP. Dog er der skønnet en lavere effekt af værdireguleringen på ejendommene på egenkapitalen pr. 30. juni 2022.

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 er i indeværende regnskabsår anvendt eksterne vurderinger ved værdiansættelsen.

Afkastkravene er fastsat af tredjepart og gennemgået og godkendt af ledelsen i Dades. Nedenfor er vist, hvilke intervaller inden for de enkelte segmenter, der er anvendt til værdiansættelsen pr. 31. december 2022 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.

Grundet ejendomsmarkedets volatilitet har afkastkravene været stigende siden sidste regnskabsår. Der er ikke ændret på forventningen til inflation i DCF-modellen ifht. tidligere værdiansættelse.

Ejendommenes gennemsnitlige vægtede afkastkrav

AFKASTKRAV I %	AFKASTINTERVAL 30.06.22	VÆGTET AFKAST- KRAV 31.12.22	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.22
Centersegment	5,57 – 7,20	5,98	5,69
Erhvervssegment	3,48 – 7,50	4,48	4,25
Boligsegment	3,15 – 4,75	3,98	3,81
Samtlige ejendomme	3,01 – 7,50	4,82	4,58



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

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

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

ÆNDRING	AFKASTKRAV %	EJENDOMSVÆRDI	EGENKAPITAL	INDRE VÆRDI PR. AKTIE
-0,50	4,32	30.355	13.227	228
-0,25	4,57	28.624	11.877	205
Basis	4,82	27.088	10.679	184
0,25	5,07	25.716	9.609	166
0,50	5,32	24.482	8.647	149

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%	0%	7,50%	10.107
Afkastprocent: 7,00% og 7,49%	2%	7,22%	11.147
Afkastprocent: 6,50% og 6,99%	7%	6,63%	16.359
Afkastprocent: 6,00% og 6,49%	2%	6,18%	14.171
Afkastprocent: 5,50% og 5,99%	20%	5,82%	23.111
Afkastprocent 5,00 % og 5,49 %	7%	5,67%	18.841
Afkastprocent 4,50 % og 4,99 %	16%	4,67%	26.139
Afkastprocent 4,00 % og 4,49 %	22%	4,14%	27.466
Afkastprocent 3,50 % og 3,99 %	21%	3,72%	38.841
Afkastprocent 3,00 % og 3,49 %	3%	2,75%	23.070
Samlet for porteføljen	100%		

Væsentligste ikke-observerbare forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien

	INFLATION %	AFKASTKRAV %
H2 2022		
Centersegment	2,00	5,98
Erhvervssegment	2,00	4,48
Boligsegment	2,00	3,98
2021/22		
Centersegment	2,00	5,69
Erhvervssegment	2,00	4,25
Boligsegment	2,00	3,81



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EFD46C462F9A8B08CA230129A5

3. SEGMENTOPLYSNINGER

Segmenterne omfatter udlejning af investeringsejendomme, som er opdelt på udlejning af lokaler i butikscentre, 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
H2 2022				
Nettoomsætning	233	338	114	685
Andre indtægter	-1	5	0	4
Omkostninger	-87	-78	-42	-207
Resultat før finansielle poster (EBIT)	145	265	72	482
Værdiregulering af ejendomme	-172	-117	-106	-396
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	36	7	43
Resultat før finansiering	-28	184	-27	128
Resultat af fællesledede selskaber				27
Ikke-fordelte omkostninger*				-54
Renteindtægter mv.				1
Renteomkostninger mv.				-167
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				417
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser				-4
Resultat før skat				349
Nettotilgang investeringsejendomme	-140	-439	-106	-685
Langfristede aktiver	7.613	14.453	5.022	27.088

*Ikke-fordelte omkostninger er medregnet i EBIT i resultatopgørelsen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	KONCERN
2021/22				
Nettoomsætning	441	662	220	1.323
Andre indtægter	2	5	0	7
Omkostninger	-147	-165	-87	-399
Resultat før finansielle poster (EBIT)	296	502	133	931
Værdiregulering af ejendomme	-433	1.491	394	1.452
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	-1	3	2
Resultat før finansiering	-137	1.992	530	2.385
Resultat af fællesledede selskaber				15
Ikke-fordelte omkostninger*				-301
Renteindtægter mv.				1
Renteomkostninger mv.				-200
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				1.869
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser				-5
Resultat før skat				3.764
Nettotilgang investeringsejendomme	-331	1.423	562	1.654
Langfristede aktiver	7.753	14.892	5.128	27.773

*Ikke-fordelte omkostninger er medregnet i EBIT i resultatopgørelsen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

4. NETTOOMSÆTNING

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

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

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
0-1 år	464	819	9	18
2-5 år (4 år)	164	399	0	0
> 5 år	57	105	0	0

5. EKSTERNE EJENDOMSOMKOSTNINGER

Eksterne ejendomsomkostninger vedrører koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og omfatter vedligeholdelse, forsyning og driftsomkostninger. Af de indregnede ejendomsomkostninger vedrører 17 mio. kr. tomme lejemål (2021/22: 22 mio. kr.) for koncernen og 0 mio. kr. (2021/22: 0 mio. kr.) for moderselskabet.

6. PERSONALEOMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
MEDARBEJDERE				
Gager og vederlag	0	6	0	6
Pensionsbidrag	0	0	0	0
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	0	6	0	6
DIREKTION				
Gager og vederlag	2	4	2	4
Pensionsbidrag	0	0	0	0
Andre sociale omkostninger	0	-2	0	-2
	2	2	2	2
Honorar til bestyrelse	1	2	1	2
Personaleomkostninger i alt	3	10	3	10
Viderefaktureret til koncernselskaber	0	0	0	0
Gennemsnitligt antal medarbejdere (FTM)	3	2	3	2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A5B08CA230129A5

7. FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Renteindtægter på tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	0	1	0	0
Finansielle indtægter i alt	0	1	0	0
Renteomkostninger på gæld målt til dagsværdi	-139	-197	-3	-3
Restskattetillæg	-26	0	0	0
Renteomkostninger på gæld målt til amortiseret kostpris	-1	-3	-4	-4
Finansielle omkostninger i alt	-166	-200	-7	-7
I alt	-166	-199	-8	-7

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	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Urealiseret værdiregulering på gæld	9	64	0	1
Gevinst og tab ved indfrielse af gæld	-4	-5	0	0
Urealiseret værdiregulering på finansielle derivater	408	1.805	6	27
Gevinst og tab på finansielle gældsforpligtelser i alt	413	1.864	6	28



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C4E2F9A8B08CA230129AF

8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Aktuel skat	162	524	3	9
Ændring i udskudt skat	-80	295	64	-58
Reguleringer vedrørende tidligere år	-27	-4	-37	-2
I alt	55	815	30	-51
AFSTEMNING AF SKATTEPROCENT				
Dansk skatteprocent	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Regulering vedrørende tidligere år	-7,7%	-0,3%	-9,2%	-0,1%
Ikke skattepligtige indtægter	0,0%	0,0%	-3,5%	-23,6%
Ej fradragsberettigede omkostninger mv.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Øvrige reguleringer	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%
I alt	15,8%	21,7%	9,3%	-1,7%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA290129A5

9. INVESTERINGSEJENDOMME

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Kostpris 01.07.	23.460	23.234	191	189
Tilgang	262	251	4	2
Afgang	-630	-25	0	0
Kostpris 30.06 - 31.12.	23.092	23.460	195	191
Opskrivninger 01.07.	6.771	5.105	292	259
Årets opskrivninger	208	2.096	0	47
Realiseret opskrivning ved salg	-179	0	0	0
Tilbageførte opskrivninger grundet værdiregulering	-559	-430	-20	-14
Opskrivninger 30.06 - 31.12.	6.241	6.771	272	292
Nedskrivninger 01.07.	-2.489	-2.220	0	0
Årets nedskrivninger	-206	-382	0	0
Realiseret nedskrivning ved salg	211	0	0	0
Tilbageførte nedskrivninger grundet værdiregulering	185	113	0	0
Nedskrivninger 30.06 - 31.12.	-2.299	-2.489	0	0
Værdi 30.06 - 31.12.	27.034	27.742	467	483
INVESTERINGSEJENDOMME UNDER OPFØRELSE				
Kostpris 01.07.	37	0	0	0
Tilgang	46	37	0	0
Kostpris 30.06 - 31.12.	83	37	0	0
Opskrivninger 01.07.	-6	0	0	0
Årets nedskrivninger	-23	-6	0	0
Opskrivninger 30.06 - 31.12.	-29	-6	0	0
Værdi 30.06 - 31.12.	54	31	0	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A6B08CA230129A5

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Dagsværdi 01.07	27.773	26.119	483	448
Omkostninger afholdt til forbedringer	142	288	4	2
Årets dagsværdiregulering	-395	1.452	-20	33
Årets tilgang	166	0	0	0
Årets afgang	-598	-86	0	0
Dagsværdi 30.06 - 31.12.	27.088	27.773	467	483

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
2021/22				
Investeringsejendomme	0	0	27.088	27.088
2021/22				
Investeringsejendomme	0	0	27.773	27.773

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
2021/22				
Investeringsejendomme	0	0	467	467
2020/21				
Investeringsejendomme	0	0	483	483

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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B06CA230129A5

10. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Kostpris 01.07.	12	12	3	3
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 30.06 - 31.12.	12	12	3	3
Afskrivninger 01.07.	-9	-9	0	0
Afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger 30.06 - 31.12.	-9	-9	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30.06 - 31.12.	3	3	3	3

11. KAPITALINTERESSER I DATTERSELSKABER OG FÆLLESLEDEDE SELSKABER, MODERSELSKAB

MIO. KR.	DATTERSELSKABER I ALT	FÆLLESLEDEDE SELSKABER I ALT
Kostpris 01.07	7.955	27
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30.06 - 31.12.	7.955	27
Op- og nedskrivninger 01.07	4.519	49
Årets resultat efter skat	24	27
Deklareret udbytte for tidligere år	0	0
Afgang	0	0
Op- og nedskrivning 30.06 - 31.12.	4.543	76
Regnskabsmæssig værdi 31.12.22	12.498	102
Regnskabsmæssig værdi 30.06.22	12.474	76



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

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
Fisketorvet 2 Odense ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Rådhuspladsen ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Køge Kyst I ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Soeborg Ejendomme ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Snedkerhaven Hvidovre ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Bækkeskovvej ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Slotengen Hillerød ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Color 1 ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Kulturporten Farum ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Christiansvej Glostrup ApS	Ejendomsselskab	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune
Dades 4 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. 31.12.2022. 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 to af fire bestyrelsesmedlemmer i Davista K/S. Regnskabsåret for Davista K/S er 1. januar til 31. december. Der henvises til note 20 for Dades A/S hæftelse overfor Davista K/S.

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



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
27D09DEED45C462F9A8B08CA230129A5

MIO. KR.	H2 2022	2021/22
DAVISTA A/S OG DAVISTA K/S		
Udlejningsindtægter mv.	9	15
Omkostninger	-2	-3
Finansielle poster	-2	-4
Værdireguleringer af ejendom	50	21
Resultat før skat	55	29
Udloddet udbytte for regnskabsåret	0	170
Investeringsejendom	456	405
Kortfristede aktiver	15	11
Aktiver i alt	471	416
Egenkapital	207	154
Langfristede gældsforpligtelser	256	258
Kortfristede gældsforpligtelser	8	4
Passiver i alt	471	416



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2700B0EED46C442F9A8B08CA230129A5

12. 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 for erhvervslejer også forudbetalt leje.

Koncernens tilgodehavender hos lejere udgjorde 21 mio. kr. pr. 31. december 2022 før nedskrivninger og 15 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab (25 mio. kr. i 2021/22 før nedskrivninger og 22 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab). Der foretages løbende analyser af tilgodehavenderne med udgangspunkt i forfaldslistes og rykkerprocedurer. Konstaterede tab indregnes i resultatopgørelsen løbende.

Det samlede tab på tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris, udgjorde for koncernen 4 mio. kr. (9 mio. kr. i 2021/22) og er indregnet under eksterne ejendomsomkostninger i koncernens resultatopgørelse.

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Finansielle derivater	1.231	824	1.231	824
Tilgodehavender, der måles til dagsværdi via resultatet	1.231	824	1.231	824
Tilgodehavende hos lejerne mv.	15	22	1	1
Tilgodehavende ved køb og salg af ejendomme	4	1	0	0
Andre tilgodehavender	24	18	13	126
Likvide beholdninger	428	317	346	300
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	471	358	360	427
Langfristet prioritetsgæld	14.461	14.728	224	222
Kortfristet prioritetsgæld	239	235	3	3
Gæld i alt	14.700	14.963	227	225
Finansielle derivater	0	2	0	2
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	14.700	14.965	227	227
Forudbetalt leje og deposita	345	344	5	5
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6	4	0	0
Skyldig skat	605	542	0	0
Anden gæld	365	412	365	352
Koncernmellemværende	0	4	3.326	3.098
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.321	1.306	3.696	3.455



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F0A8B08CA230129A6

DAGSVÆRDIHIERARKIET

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

MIO. KR.	H2 2022			2021/22		
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Realkreditlån	-14.713	0	0	-14.966	0	0
Renteswaps	0	1.231	0	0	822	0
I alt	-14.713	1.231	0	-14.966	822	0

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

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED45C462F9A8B08CA230129A5

13. ANDRE TILGODEHAVENDER

KONCERNENS ANDRE TILGODEHAVENDER (DAGSVÆRDI) FORFALDER SÅLEDES:

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	1.231	118	464	649
I alt 31.12.	1.231	118	464	649

MIO. KR. 2021/22	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	824	-47	181	690
I alt 30.06.	824	-47	181	690

KONCERNENS FINANSIELLE TILGODEHAVENDER (YDELSER INKL. RENTER) FORFALDER SÅLEDES:

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	1.306	115	392	799
I alt 31.12.	1.306	115	392	799

MIO. KR. 2021/22	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	2.085	137	553	1.395
I alt 30.06.	2.085	137	553	1.395

MODERSELSKABETS ANDRE TILGODEHAVENDER (DAGSVÆRDI) FORFALDER SÅLEDES:

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	1.231	118	464	649
I alt 31.12.	1.231	118	464	649

MIO. KR. 2021/22	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	824	-47	181	690
I alt 30.06.	824	-47	181	690

MODERSELSKABETS FINANSIELLE TILGODEHAVENDER (YDELSER INKL. RENTER) FORFALDER SÅLEDES:

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	1.306	115	392	799
I alt 31.12.	1.306	115	392	799

MIO. KR. 2021/22	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	2.094	141	558	1.395
I alt 30.06.	2.094	141	558	1.395



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A0

14. AKTIEKAPITAL

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

ÆNDRING I AKTIEKAPITAL I PERIODEN 2017/2022

Aktiekapital 01.07.2017	623
Annulering af egne aktier	-43
Aktiekapital 31.12.2022	580

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

Dades har i regnskabsåret annulleret egne aktier. Dades' egne aktier havde en værdi af 43.207.600 kr. og antal 4.320.760. Antallet svarede til 6,94% af den samlede kapital.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA290129A5

15. FORFALD AF FINANSIELLE FORPLIGTELSER

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	14.700	235	889	13.576
Anden gæld	365	0	0	365
	15.065	235	889	13.941
Finansielle derivater	0	0	0	0
I alt 31.12.	15.065	235	889	13.941

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør -1.223 mio. kr. (urealiseret kursgevinst).

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

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	21.686	714	2.785	18.187
Bankgæld	0	0	0	0
	21.686	714	2.785	18.187
Finansielle derivater	4	2	2	0
I alt 31.12.	21.690	716	2.787	18.187

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2021/22	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	14.963	236	1.034	13.693
Anden gæld	298	0	0	298
	15.261	236	1.034	13.991
Finansielle derivater	2	0	2	0
I alt 30.06.	15.263	236	1.036	13.991

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør -827 mio. kr. (urealiseret kursgevinst).

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

MIO. KR. 2021/22	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	17.080	382	1.632	15.066
Bankgæld	0	0	0	0
	17.080	382	1.632	15.066
Finansielle derivater	9	4	5	0
I alt 30.06.	17.089	386	1.637	15.066

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. Dagsværdien af rentesikringsaftalerne er opgjort på grundlag af det forventede cashflow tilbagediskonteret med en risikofri rente. Effekten af egen og modpartens kreditværdighed anses ikke at være væsentlig for dagsværdien af rentesikringsaftalerne.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A08B08CA230129A5

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	226	3	13	210
Anden gæld	365	0	0	365
	591	3	13	575
Finansielle derivater	0	0	0	0
I alt 31.12.	591	3	13	575

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 1.230 mio. kr. (urealiseret kursgevinst).

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

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	322	10	42	270
Bankgæld	0	0	0	0
	322	10	42	270
Finansielle derivater	0	0	0	0
I alt 31.12.	322	10	42	270

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2021/22	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	229	5	14	210
Anden gæld	298	0	0	298
	527	5	14	508
Finansielle derivater	2	0	2	0
I alt 30.06.	529	5	16	508

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 879 mio. kr. (urealiseret kursgevinst).

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

MIO. KR. 2021/22	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	255	5	23	227
Bankgæld	0	0	0	0
	255	5	23	227
Finansielle derivater	9	4	5	0
I alt 30.06.	264	9	28	227

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. Dagsværdien af rentesikringsaftalerne er opgjort på grundlag af det forventede cashflow tilbagediskonteret med en risikofri rente. Effekten af egen og modpartens kreditværdighed anses ikke at være væsentlig for dagsværdien af rentesikringsaftalerne.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C462F0A8B08CA250129A5

16. UDSKUDT SKAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Udskudt skat 01.07	2.140	1.845	31	90
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen	-80	305	64	-58
Udskudt skat indregnet via anden totalindkomst	0	0	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-10	1	-1
Andre reguleringer	0	0	0	0
Udskudt skat 30.06 - 31.12.	2.060	2.140	96	31
Udskudt skat hviler på følgende poster:				
Investeringsejendomme	2.137	2.208	98	97
Finansielle gældsforpligtelser	0	-2	0	0
Skattemæssige fremførbare underskud og tab	0	0	0	0
Øvrige regnskabsposter	-77	-66	-2	-66
Udskudt skat 30.06 - 31.12.	2.060	2.140	96	31

Andre reguleringer omfatter ændring i udskudt skat ved tilførsel af ejendomme til datterselskaber.

17. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
Ændring i tilgodehavender	-4	71	2	-17
Ændringer i kortfristet gæld	14	-76	-205	1.154
Ændring i hensættelse til resultatbasert vederlag	52	298	277	0
	62	293	74	1.137



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C482F8A8B08CA250129A0

18. FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING

MIO. KR. - KONCERN H2 2022	PRIMO	PENGE-STRØMME	REALIS. KURS-REGULERING	KURSREGULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	14.439	-188	0	-417	13.834
Bankgæld	0	0	0	0	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	14.439	-188	0	-417	13.834
Køb af egne aktier	0	0	0	0	-
Betalt udbytte	0	-150	0	0	-150
Modtaget udbytte	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	14.439	-338	0	-417	13.684

MIO. KR. - MODER H2 2022	PRIMO	PENGE-STRØMME	REALIS. KURS-REGULERING	KURSREGULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	-594	2	0	-6	-598
Bankgæld	0	0	0	0	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	-594	2	0	-6	-598
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	-150	0	0	-150
Modtaget udbytte	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	-594	-148	0	-6	-748

MIO. KR. - KONCERN 2021/22	PRIMO	PENGE-STRØMME	REALIS. KURS-REGULERING	KURSREGULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	15.701	627	0	-1869	14.459
Bankgæld	-	0	0	0	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	15.701	627	0	-1.869	14.459
Køb af egne aktier	0	-547	0	0	-547
Betalt udbytte	0	-150	0	0	-150
Modtaget udbytte	0	83	0	0	83
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	15.701	13	-	-1.869	13.845

MIO. KR. - MODER 2021/22	PRIMO	PENGE-STRØMME	REALIS. KURS-REGULERING	KURSREGULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	1.219	0	0	-27	-585
Bankgæld	-	0	0	0	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	1.219	0	0	-27	-585
Køb af egne aktier	0	-547	0	0	-547
Betalt udbytte	0	-150	0	0	-150
Modtaget udbytte	0	83	0	0	83
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	1.219	-614	0	-27	-1.199



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EE046C462F9A6B08CA230129A5

19. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

T. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	H2 2022	2021/22	H2 2022	2021/22
DELOITTE, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB				
Revisionshonorar	1.075	1.031	276	270
Andre erklæringsopgaver	0	0	0	0
Skatte- og momsrådgivning	289	111	145	111
Andre ydelser	284	215	95	215
Honorar i alt (ekskl. moms)	1.648	1.357	516	596

20. PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

PANTSÆTNINGER

Prioritetsgælden er sikret ved pant i koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og investerings-ejendomme under opførelse. Gælden udgjorde pr. 31. december 2022 for koncernen 14.700 mio. kr. (14.966 mio. kr. i 2021/22) og for moderselskabet 227 mio. kr. (227 mio. kr. i 2021/22).

Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde for koncernen 27.034 mio. kr. (27.742 mio. kr. i 2021/22) og for moderselskabet 467 mio. kr. 483 mio. kr. i 2021/22).

Bankgæld for koncernen er sikret ved skadesløsbreve og ejerpantebreve for 1.740 mio. kr. (1.769 mio. kr. i 2021/22) og i moderselskabet 4 mio. kr. (4 mio. kr. i 2021/22) i hovedparten af koncernen og moderselskabets ejendomme. Bankgælden udgjorde for koncernen 0 mio. kr. (0 mio. kr. i 2021/22) og for moderselskabet 0 mio. kr. (0 mio. kr. i 2021/22).

Sikringskonti i koncernen og moderselskabet andrager 14 mio. kr. pr. 31. december 2022 (14 mio. kr. i 2021/22).

EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

Moderselskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom, fra og med regnskabsåret 2014/15 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse fremgår af moderselskabets årsregnskab.

Moderselskabet er endvidere fællesregistreret med datterselskaber for moms og lønsumsafgift og hæfter derfor solidarisk for disse forpligtelser. Momsforpligtelsen i moderselskabet udgør pr. 31. december 2022 0 mio. kr. (0 mio. kr. i 2021/22).

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. (2021/22: 0 mio. kr.)

Moderselskabet hæfter for Davista K/S' forpligtelser med op til 49% af den samlede stamkapital. Resthæftelsen udgjorde 22 mio. kr. pr. 31. december 2022 (22 mio. kr. i 2021/22). Den samlede gæld i Davista K/S udgjorde 256 mio. kr. pr. 31. december 2022 mod 257 mio. kr. pr. 30. juni 2022. Moderselskabets andel heraf udgjorde 49% eller 125 mio. kr. (126 mio. kr. i 2021/22). Dades har afgivet ubegrænset selvskyldnerauktion overfor Davista A/S.

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

Moderselskabet og koncernen har indgået en managementaftale med ejendomsinvesteringsselskabet NREP, som forpligter Dades til afregning af et resultatbaseret vederlag målt på udvikling af egenkapitalen ved udgangen af regnskabsåret 2028.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A6

21. NÆRTSTÅENDE PARTER

Novo Holding A/S har med ejerandele over 50% bestemmende indflydelse.

SOM ØVRIGE NÆRTSTÅENDE PARTER ANSES:

Aase og Ejnar Danielsens Fond

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

Bestyrelsesmedlemmer i Dades A/S, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Direktionsmedlemmer i Dades A/S, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

MIO. KR.	H2 2022	2021/22
TRANSAKTIONER MED NOVO HOLDINGS A/S		
Udbytte	86	69
TRANSAKTIONER MED AASE OG EJNAR DANIELSENS FOND		
Udbytte	62	60
TRANSAKTIONER MED TRYGHEDSGRUPPEN SMBA		
Udbytte	0	21
Salg af aktier	0	-556
TRANSAKTIONER MED BRUUN & HJEJLE ADVOKATPARTNERSELSKAB		
Levering af tjenesteydelser	5	0
TRANSAKTIONER MED DATTERSELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	37	76
Udbytte	0	0
Renter	36	116
Faktureret kurssikring	417	1.869
Årets bevægelser på mellemregninger	233	2.533
TRANSAKTIONER MED FÆLLESLEDEDE SELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender	0	0
TRANSAKTIONER MED BESTYRELSE OG DIREKTION I DADES		
Udbytte	1	1
Køb af aktier	0	5

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A6

22. RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

EPS er beregnet således:

H2 2022:	
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =	$\frac{294 \times 1.000.000}{57.973.525}$
2021/22:	
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =	$\frac{2.949 \times 1.000.000}{61.223.089}$



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C4E2F9A8B08CA230129A3

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 renteloftsaftaler. Koncernen har en målsætning om, at 1/3 af gælden til enhver tid skal være sikret via rentetilpasningslån eller ved køb af renteloftsaftaler/renteswaps med løbetid på 5 år eller derover, mens yderligere en 1/3 skal være sikret i 10 år eller derover ved renteloftsaftaler/renteswaps og 1/3 fastholdes som kort gæld uden yderligere 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. 31. december 2022 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:



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A6B06CA230129A5

KONCERNENS FINANSIERING

Koncernens finansiering består af realkreditlån, banklån og driftskreditter. Realkreditlån optages som annuitetslån eller stående lån med afdragsperioder på 3 måneder-10 år 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. 31. december 2022 udgjorde 99% af den samlede finansiering (2021/22: 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 31.12.2022	14.700	14.162	538	0	8.725
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2022	14.962	14.670	292	0	6.925

FORFALDSPROFIL I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	14.822	0	122	14.700
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2022	14.964	0	2	14.962

KURSRISIKO

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

Kursrisiko (påvirkning af resultat og egenkapital før skat):

MIO. KR.	EFFEKT AF RENTEÆNDRING			
	31.12.2022		30.06.2022	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Kursværdi af renteaftaler	-715	630	-811	708
Kursværdi af gæld	1	-2	46	-14
Kursrisiko i alt	-714	628	-765	694



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270090EED46C482F9A8B08CA230129A5

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 med 714 mio. kr. pr. 31. december 2022. Stiger renten med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, påvirkes resultat og egenkapital positivt før skat med 628 mio. kr. pr. 31. december 2022.

RENTERISIKO

Renterisiko 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 302 mio. kr. med de på balancedagen gældende rentesatser (2021/22, 199 mio. kr.). Stiger renten med 1%-point i forhold til gældende rentesats, vil koncernen realisere en større renteomkostning på 29 mio. kr. pr. år (2021/22, 51 mio. kr.). Omvendt vil et rentefald på 1%-point fra niveauet betyde, at koncernen vil opnå en mindre renteudgift på 29 mio. kr. (2021/22, 50 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 5% har forfald inden for de kommende 5 år. Banklån og driftskreditter under 1% af den samlede rentebærende gæld.

Koncernens likviditetsrisiko består primært i ikke at kunne klare de løbende betalinger på realkreditlån, banklån og leverandører samt 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.

MIO. KR.	EFFEKT AF RENTEÆNDRING			
	31.12.2022		30.06.2022	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Bankgæld	0	0	0	0
Realkreditlån	-93	93	-93	94
Finansielle derivater	64	-64	43	-43
Renterisiko i alt	-29	29	-50	51



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
270080EED46C462F6A8B08CA230129A5

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 31. DECEMBER 2022

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED-48C462F9A8B08CA230129A5

26. LEDELSESHVERV

BESTYRELSE

Peter Morten Andreassen Bestyrelsesformand

Adm. direktør

Formand for bestyrelsen:

- Dades A/S
- K/S Retail Stores I, UK

Medlem af bestyrelsen:

- Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold kvarter
- Dansk Financia A/S
- Ejendomsanpartsselskabet "Kildebo"
- Ejendomsselskabet Damsager P/S
- Ejendomsselskabet Norden A/S
- Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
- Fonden til oprettelse af bolig og beskæftigelse for autistiske unge i Storkøbenhavn
- Guldbergsgade 7 ApS
- Helios Ejendomsselskab A/S
- Jensen & Møller Holding A/S
- K/S Astoria, København
- Sofefonden

Medlem af direktionen:

- 26. marts 2019 ApS
- Ejendomsselskabet Damsager Komplementar ApS
- Ejendomsselskabet Damsager P/S
- Ejendomsselskabet Norden A/S
- Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS
- Ejendomsselskabet Odinsvej 9-19 ApS
- Ejendomsselskabet Købstæderne ApS
- Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS
- Mågevej Holding ApS
- PAN Management Care ApS

Karsten Holst Bork Kristoffersen Næstformand

Advokat, Partner

Formand for bestyrelsen:

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

Næstformand for bestyrelsen:

- Dades A/S

Medlem af direktionen:

- GRO Fund II GP ApS

Peter Vilhelm Carøe

Direktør

Formand for investeringskomité:

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

Næstformand for bestyrelsen:

- Folmer & Helle Wistis Fond for International Forståelse

Medlem af bestyrelsen:

- Aase og Ejnar Danielsens Fond
- Aase og Ejnar Danielsens Holding ApS
- Dades A/S
- Dansk Vækstkapital II ApS
- SPI Fonden
- SPF IV Gp ApS

Medlem af direktionen:

- Finance Advisory ApS
- PMM V GP ApS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

DIREKTION

Barbara Fiorini Due

Advokat, Novo Holdings

Formand for bestyrelsen:

- Novo Invest 2E A/S

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S
- Novo Capital Investors P/S
- Komplementarselskabet Novo Capital Investors ApS
- Novo Holdings Invest Asia A/S
- Sonion Holdco A/S

Medlem af direktionen:

- Novo Holdings Invest Asia A/S
- Ejendomsselskabet Novo Holdings Komplementar ApS
- Ejendomsselskabet Novo Holdings P/S

Johan Oluf Brønnum-Schou

Senior Partner, Novo Holdings

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S
- Oluf Brønnums Fond

Medlem af direktionen:

- Johan Brønnum Holding ApS
- A&J Brønnum ApS
- Oluf Brønnum & Co. Holdings ApS

Søren Kristiansen

Adm. direktør

Medlem af bestyrelsen:

- SATS ASA
- Davista K/S
- Davista Komplementar A/S

Medlem af direktionen:

- Dades A/S og dets datterselskaber
- SVFB ApS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F9A8B08CA230129A5

KONCERNENS EJENDOMME (DEL AF LEDELSSESBERETNING)

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	ENERGIMÆRKE	AREAL M ²
Industriparken 32	Ballerup	C	8.783
Bregnerødvej 129- 137	Birkerød	C	8.633
Park Alle 295	Brøndby	C	11.014
Kratbjerg 236	Fredensborg	C	7.307
Lindevangs Alle 6	Frederiksberg	C	1.734
Rialto-bygningen	Frederiksberg	G,C	10.306
Stationsparken 21, 24, 25 og 26	Glostrup	C,C	12.239
Helleruphus- erhvervsdelen	Hellerup	A2015	21.220
Strandvejen 60	Hellerup	C	5.650
Strandvejen 62-68	Hellerup	D	5.278
Tuborg Boulevard 1/Hans Bekkevolds Alle	Hellerup	C	9.858
Tuborg Boulevard 5	Hellerup	C	4.799
Tuborg Parkvej 8-10 m.fl.	Hellerup	C	6.492
Stamholmen 193	Hvidovre	C	15.915
Gl. Lundtoftevej 1-9	Kgs. Lyngby	E,D,D,A2010	24.124
Jernbaneplassen 1	Kgs. Lyngby	C	1.904
Lyngby Hovedgade 4-10, DADES HUSET	Kgs. Lyngby	B	10.105
Lyngby Hovedgade 53 B-D/Nørgårdsvej 2	Kgs. Lyngby	D	1.875
Pritzels Fabrik	Kgs. Lyngby	C	922
Svorin Karreen, Lyngby Hovedgade 80-82	Kgs. Lyngby	C	7.133
Esplanaden 30-42/Bredgade 78	København K	C,C	9.411
Havnegade 39	København K	Fredet	4.495
Hotel Esplanaden, Bredgade 78	København K	C	4.342
Vestergade 10 / Studiestræde 19	København K	C	8.908
Vestergade 12/Larsbjørnsstræde 10	København K	D	4.606
Vestergade 18- 20, Studiestræde 37-41	København K	C,C,D,F	9.727
Ndr. Fasanvej 218-228	København N	C	6.226
Nattergalevej 6	København NV	F	3.940
Leifsgade	København S	D	4.978
Strandlodsvej 44	København S	D	5.093
Winghouse	København S	B	11.982
Frederikskaj 4	København SV	B	9.730
Dipylon Hus	København V	A2010	4.659
Glaskuben	København V	A2010,G	29.449
Kalvebod Brygge 35-37	København V	C	5.679
Krystallen	København V	A2010	13.230
Laurahus	København V	A2020	2.530
Vester Voldgade 2- 4 m.fl.	København V	D	2.640
Kobbertårnet	København Ø	B	14.898



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED40C462F9A8B08CA230129A6

ERhvervssegment	BELIGGENHED	ENERGIMÆRKE	AREAL M ²
Lyngbyvej 14- 28	København Ø	B	19.013
Rosenvængets Alle 23-25	København Ø	D,E	2.989
Ryesgade 51-55, Blegdamsvej 60-62	København Ø	D	14.500
Vordingborggade 18-22	København Ø	C	9.310
Ølbycenter	Køge	C	5.625
Ringstedgade 24-26	Næstved	E	8.580
Fisketorvet 2	Odense C	C	9.460
Skomagergade 21-29	Roskilde	D	3.247
Rødovrevej	Rødovre	E	1.215
Egedal Centret	Stenløse	D,F,G,D	7.131
Gladsaxevej 355-365	Søborg	C	12.666
Gladsaxevej 372- 382	Søborg	C	15.256
Møbelfabrikken- Erhverv	Søborg	A	1.613
Rosenkæret 22 A-C	Søborg	D	4.348
Carl Jacobsens Vej 16- 20	Valby	D	18.955
Sønderhøj Erhverv	Viby J	B	82.599
Viby Hotel	Viby J	E	6.541
Christiansgade- Bødker Balles Gård	Aarhus C	D	3.258
Rådhuspladsen 1-5	Aarhus C	C	8.258
Erhvervssegment i alt			566.378



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED46C462F0A6B08CA230129A0

CENTERSEGMENTET	BELIGGENHED	ENERGIMÆRKE	AREAL M ²
Ballerup Centret	Ballerup	B	32.039
Farum Bytorv	Farum	C	15.832
WAVES	Greve	B, F	70.610
Waterfront Shopping	Hellerup	E	38.066
Nørreport Centret	Holstebro	C, D, D	18.772
Hørsholm Midtpunkt	Hørsholm	A2010	23.507
RO'S Torv	Roskilde	A2010	83.427
Spinderiet	Valby	C	33.131
Sct. Mathias Centret	Viborg	C	15.349
Mega Syd	Viby J	D	38.910
Viby Centret	Viby J	B	19.926
Centersegmentet i alt			389.569



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270090EED48C402F9A8B00CA230129A5

BOLIGSEGMENT	BELIGGENHED	ENERGIMÆRKE	AREAL M ²
Købmandsgården/Porthuset Etape 1	Bagsværd	A	17.016
Rolighedsvej 1-33	Ballerup	A	11.688
Godthåbsvænget	Frederiksberg	C	928
Vagtelvej 15- 55	Frederiksberg	C	2.407
Vagtelvej 57- 75	Frederiksberg	C	818
Værnedamsvej 15-17/Gl. Kongevej 85	Frederiksberg C	A	6.253
Skyllebakke Havn 1-78	Frederikssund	D	5.474
Slotsengen	Hillerød	A	8.354
Tækkerhusene	Hillerød	A	6.956
Snedkerhaven	Hvidovre	A	5.104
Amaliegade 39-41- Esplanaden 36	København K	C	5.508
Esplanaden 30-42/Bredgade 78 bolig	København K	C	1.482
Nyhavn 31 G-H	København K	B	1.302
Strandengen (Calum)	Køge	A	6.240
Strandparken	Køge	A	6.062
Rundforbiparken 8A-13B	Nærum	D	4.871
Toldbodhuse	Odense C	A	10.505
Møbelfabrikken- Bolig	Søborg	A	19.759
Porcelænstorvet 1, Blok E	Valby	C	1.004
Spinderigade 12-20, Blok D	Valby	C	2.152
Spinderigade 5, Blok C	Valby	C	371
Amalieparken	Vallensbæk Strand	A	13.606
Gyvelholm 1-52	Virum	D	5.325
Helleruphus- boligdelen	Hellerup	A2015	2.202
Kulturporten	Farum	A	
Bækkeskovvej	Vallensbæk Strand	A	
Boligejendomme ialt			145.387
Øvrige ejerlejligheder			5.218
Boligsegment ialt			150.605
Investeringsjendomme ialt			1.106.552



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
270000EED48C462F9A6B08CA230120A6



DADES



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
27.0090EED46C462F9A8B08CA230129A5