



Dades A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby, CVR-nr. 10 43 29 28
Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. marts 2024

DIRIGENT

Søren Kristiansen

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

ÅRSRAPPORT 2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	5
5 års hoved- og nøgletal for Koncernen	6
Koncernoversigt og ejerforhold	9
Hovedaktivitet.....	10
Ejendomsmarkedet.....	10
Regnskabsberetning.....	10
Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar	21
Ledelsesforhold.....	23
Risikofaktorer	24
Ledelsespåtegning	26
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	27
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2023 - Koncern.....	30
Balance pr. 31.12.2023 - Koncern	31
Egenkapitalopgørelse for 2023 - Koncern	33
Pengestrømsopgørelse for 2023 - Koncern.....	34
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2023 - Moderselskab	35
Balance pr. 31.12.2023 - Moderselskab	36
Egenkapitalopgørelse for 2023 - Moderselskab.....	38
Pengestrømsopgørelse for 2023 - Moderselskab	39
Noter	40
Koncernens ejendomme (del af ledelsesberetning)	74

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
Advokat
Senior Partner
Finansdirektør, CFO

Peter Morten Andreassen
Karsten Holst Bork Kristoffersen
Barbara Fiorini Due
Jacob Lise Lyngsgaard
Sisse Fjelsted Rasmussen

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 20. marts 2024

DIRIGENT



POSITIV UDVIKLING I EJENDOMSDRIFTEN - MEN STIGENDE AFKASTKRAV MEDFØRER NEGATIVE VÆRDIREGULERINGER

Regnskabet for 2023 er præget af en fortsat positiv udvikling i driften af Dades' ejendomme, store bevægelser på de finansielle markeder og en korrektion af værdierne på fast ejendom.

Udlejningsaktiviteterne fortsatte den positive trend i 2023, hvor alle tre segmenter opnåede fremgang i både udlejning og underliggende driftsindtjening. Særligt bidrog de ordinære huslejereguleringer til den positive udvikling som følge af den høje inflation i slutningen af 2022 og starten af 2023.

Samlet nåede Dades' udlejningsindtægter i 2023 op på 1.388 mio. kr. (1.359 mio. kr.), hvilket er en stigning på 2,2% i forhold til 2022. Driftsresultatet (EBIT) for perioden blev 992 mio. kr. (930 mio. kr.), en fremgang på 6,7% i forhold til den samme periode året før og som forventet.

Årets resultat efter skat blev et underskud på 1.411 mio. kr. mod et overskud på 2.907 mio. kr. i 2022, der i særlig grad var påvirket af positive værdireguleringer på både ejendomme og renteafdækning.

I 2023 er resultatet særligt påvirket negativt af værdiregulering på ejendommene på -2.059 mio. kr. (+1.093 mio. kr.), som følge af stigende afkastkrav samt værdiregulering af den finansielle gæld (renteafdækning) på -623 mio. kr. (+2.242 mio. kr.). Omvendt har tilbageførslen af tidligere perioders hensættelse til resultatbaseret vederlag på i alt 350 mio. kr. påvirket resultatet i positiv retning.

Årets driftsresultat er på niveau med det forventede, mens resultatet efter skat er under det forventede og isoleret set ikke tilfredsstillende.

Salg af ikke-strategiske ejendomme for 411 mio. kr. samt nedskrivninger får værdien af ejendomsporteføljen til at falde med 7,4% fra 27 mia. kr. til 25 mia. kr.

Med en solid egenkapital på 9,1 mia. kr. ved udgangen af 2023 og yderligere kapitaltilsagn fra aktionærene har Dades et robust kapitalgrundlag. Det muliggør et planlagt investeringsprogram på mere end 2 mia. kr. i eksisterende ejendomme og nye projekter over den kommende årrække, samt køb af yderligere ejendomme med attraktive beliggenheder, hvis mulighederne opstår.

Fokus for 2024 vil være særlig rettet mod opførelsen af to nye boligejendomme, Kulturporten i Farum og Solhusene i Bagsværd. Ejendommene vil bestå af henholdsvis 98 og 84 velbeliggende lejligheder til udlejning og forventes færdige i 2025. Derudover vil der være fokus på udvikling af Dades' eksisterende ejendomme i samarbejde med NREP.

Bæredygtighed og ansvarlighed har høj prioritet for Dades både strategisk og operationelt. I løbet af 2023 er yderligere 32 center- og boligejendomme DGNB-certificeret. På nær enkelte ejendomme er den samlede portefølje dermed DGNB "in use" certificeret. Desuden har ca. 70% af ejendommene opnået energiklasse A, B eller C. Dades har igangsat et systematisk arbejde med at indsamle forbrugsdata i alle ejendomme, hvilket skal understøtte fastsættelsen af konkrete mål for blandt andet reduktion i udledning af CO₂. For at fremme udviklingen på området er Dades desuden, sammen med flere centrale aktører i ejendomsbranchen, gået sammen i initiativet "Investorernes Bæredygtighedsnetværk", som er drevet af "Rådet for Bæredygtigt Byggeri".

Med udgangspunkt i den positive udvikling i den underliggende drift af ejendommene i 2023, det planlagte aktivitetsniveau i de kommende år samt stort fokus på ansvarlighed og bæredygtighed, står Dades godt rustet til de kommende års muligheder og udfordringer.

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.	2023	**2022	2021/22	2020/21	2019/20
Udlejningsindtægter	1.388	1.359	1.323	1.245	1.197
Nettoomsætning i alt	1.388	1.359	1.323	1.245	1.197
Andre driftsindtægter	41	8	7	33	5
Ejendomsomkostninger	-354	-349	-318	-315	-238
Personaleomkostninger	-11	-8	-10	-53	-30
Administrationsomkostninger	-71	-81	-73	-16	-20
Resultat før finansielle poster (EBIT)*	992	930	929	894	914
Resultat i fællesledede selskaber	-13	31	15	5	19
Finansielle poster	-464	-262	-199	-214	-222
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	516	699	745	685	711
Værdiregulering af ejendomme	-2.059	1.093	1.452	456	355
Avance ved salg af ejendomme	-7	43	2	27	9
Værdiregulering af finansiel gæld	-623	2.242	1.864	583	-296
Resultatbaseret vederlag	350	-350	-298	0	0
Resultat før skat	-1.823	3.727	3.764	1.751	779
Skat af årets resultat	412	-820	-815	-413	-168
Årets resultat	-1.411	2.907	2.949	1.338	611

*Resultatbaseret vederlag i 2022 og 2023 er præsenteret under værdireguleringer og ikke som i resultatopgørelsen medtaget i EBIT/EBVAT.

**For at kunne sammenligne vises 2022 i 12 måneder istedet for sidste regnskabsår H2 2022, der var baseret på 6 måneder.

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

FORTSAT

BALANCE I MIO. KR.	2023	2022	2021/22	2020/21	2019/20
AKTIVER					
Investeringsejendomme	24.958	27.034	27.742	26.119	24.261
Investeringsejendomme under opførelse	127	54	31	0	305
Andre aktiver	1.056	1.381	946	242	298
Likvide beholdninger	378	428	317	150	157
Aktiver i alt	26.519	28.897	29.036	26.511	25.021
PASSIVER					
Egenkapital	9.139	10.703	10.559	8.309	7.121
Gældsforpligtelser	17.380	18.194	18.477	18.202	17.900
Passiver i alt	26.519	28.897	29.036	26.511	25.021
ANTAL M²					
Centersegment	402.670	402.325	402.432	401.583	400.743
Erhvervssegment	549.572	553.622	589.572	599.641	606.655
Boligsegment	143.285	150.605	151.009	150.389	118.890
M² i alt	1.095.527	1.106.552	1.143.014	1.151.613	1.126.288
ANTAL EJENDOMME					
Centersegment	13	13	13	13	13
Erhvervssegment	72	73	78	79	81
Boligsegment (boliglejemål)	1.490	1.502	1.511	1.475	1.116
BOGFØRT VÆRDI PR. M² I KR.					
Centersegment	17.918	19.487	19.817	20.668	20.445
Erhvervssegment	24.583	25.714	24.898	21.873	20.971
Boligsegment excl. boliger under opførelse	29.605	32.821	32.627	30.361	30.448

5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

FORTSAT

REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL	2023	***2022	2021/22	2020/21	2019/20
Overskudsgrad*	71,5%	68,4%	70,2%	71,8%	76,3%
Egenkapitalforrentning før værdireg. og skat*	5,2%	6,6%	7,9%	8,9%	10,3%
Egenkapitalforrentning (ROE)	-14,2%	27,3%	31,3%	17,3%	8,9%
Soliditetsgrad/egenkapitalandel	34,5%	37,0%	36,4%	31,3%	28,5%
Finansiell gearing	159,4%	133,3%	138,7%	174,6%	197,4%
Afkast på ejendomsporteføljen	4,0%	3,7%	3,7%	3,7%	4,1%
Lånerente (beregnet)	3,2%	1,8%	1,4%	1,5%	1,6%
Afkastmarginal	0,8%	1,9%	2,3%	2,2%	2,5%
Investeringer matr. anlægsakt. (mio. kr.)	467	477	288	1.068	658
Gns. antal medarbejdere (FTM)	4	3	2	10	10

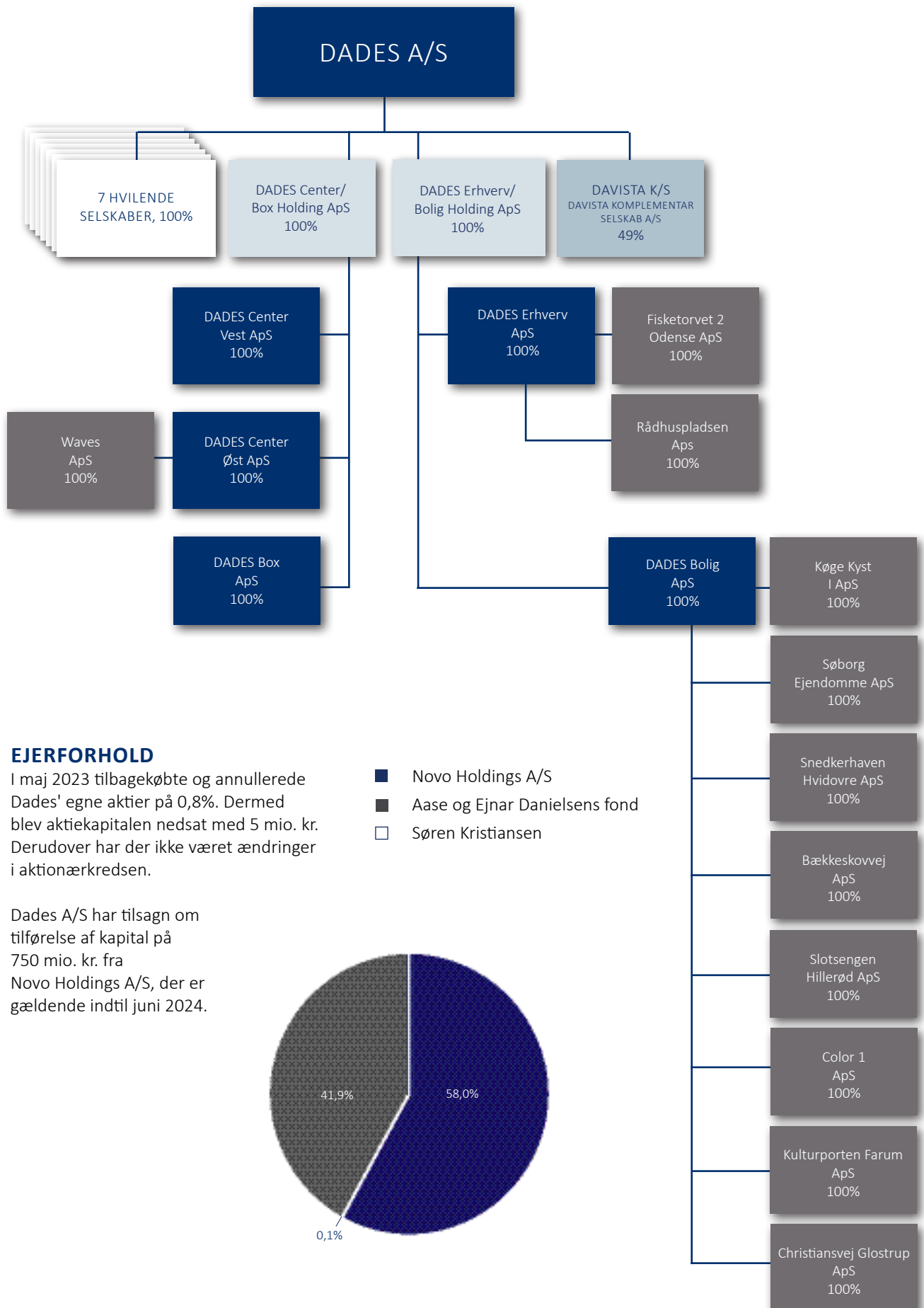
AKTIERELATEREDE NØGLETAL	2023	***2022	2021/22	2020/21	2019/20
Indre værdi pr. aktie (BVPS)**	158,9	184,6	182,0	133,4	114,3
Indre værdi pr. aktie, udvandet	146,7	168,7	166,6	125,5	109,0
EBIT pr. aktie (EBITPS)*	17,2	16,0	15,2	14,3	14,7
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)*	9,0	12,1	12,2	11,0	11,4
Resultat pr. aktie (EPS)	-24,5	50,1	48,2	21,5	9,8
Cash flow pr. aktie (CFPS)	0,0	3,1	10,8	12,4	9,8
Frit cash flow pr. aktie (FCFPS)	0,0	-2,2	6,1	-6,7	-2,0
Foreslået udbytte pr. aktie (DPS)	2,6	0,0	2,6	2,4	2,4
Antal aktier stk.	57.523.525	57.973.525	62.294.285	62.294.285	62.294.285
Gns. antal aktier	57.561.025	57.973.525	61.223.089	62.294.285	62.294.285

*Resultatbaseret vederlag i 2022 og 2023 er præsenteret under værdireguleringer og ikke som i resultatopgørelsen medtaget i EBIT/EBVAT.

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

***For at kunne sammenligne vises 2022 i 12 måneder istedet for sidste regnskabsår H2 2022, der var baseret på 6 måneder.

KONCERNOVERSIGT



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 25 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 Mellemøsten og historisk stor og hurtig stigning i inflationen i 2022 med markante rentestigninger til følge har betydet øget usikkerhed. Det har blandt andet medført væsentlig korrektion af værdier og priser på, hvor transaktionsaktiviteten i 2023 har været begrænset.

Udlejningsmarkedet har ikke i samme grad været påvirket og 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 nøgleparametre for lejeniveau og tomgang. Modsat tendensen på kontorudlejningsmarkedet i blandt andet USA og til dels vores nabolande, så er der stadig stor efterspørgsel på attraktive og velbeliggende kontorlokaler i Danmark.

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.

Efter nedlukningerne under Covid har butikscentrene i 2023 oplevet stigende besøg. Den stigende e-handel påvirker dog omsætningen i centrene. For at sikre kundestrøm og omsætning i centrene, bliver der løbende taget initiativer til at etablere aktiviteter, der ikke direkte er handelsrelateret. Det forventes således, at flere biografer, restauranter og caféer samt fitnesskæder vil etablere sig i butikscentrene. Derudover ventes der at blive opført boliger i nærheden af flere centrene.

Både efterspørgsel og udbud af boligejendomme til udlejning ventes fortsat at stige i Danmark de kommende år. Der er flere årsager hertil, men ønsket om øget fleksibilitet synes dog at være en gennemgående trend blandt flere befolkningsgrupper. Lejen for centralt

beliggende boligejemål 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 og vil investere i boligejendomme og boligudviklingsprojekter. Interessen for investeringsejendomme hos både udenlandske og danske investorer har i de forgangne år især været rettet mod boligejendomme med stor konkurrence til følge.

Med en bred portefølje fordelt på alle tre segmenter, forventes Dades at stå i en rigtig stærk position i markedet.

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

REGNSKABSBERETNING

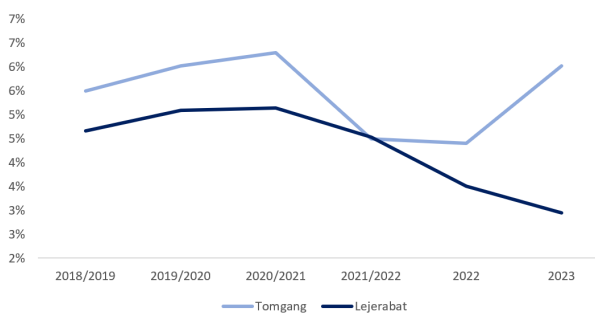
Hovedpunkter

Som følge af regnskabsomlægningen i 2022 er ikke alle regnskabs- og nøgletal direkte sammenlignelige, idet sammenligningstallene i resultatopgørelsen er for en 6-måneders periode.

I ledelsesberetning samt de 5-årige hoved- og nøgletal på side 6-8 er der anvendt 12-måneders proformatal for 2022.

Nettoomsætningen udgjorde i 2023 1.388 mio. kr. og er en forlængelse af den vækstrejse, som Dades har været på siden finanskrisen omkring 2009-2012.

Den samlede tomgang udgjorde 92 mio. kr. eller 6,0% i gennemsnit for året (2022, 65 mio. kr. eller 4,4%), mens lejerabatter udgjorde 45 mio. kr. eller 3,2% (2022, 51 mio. kr. eller 3,3%).



Andre indtægter på 41 mio. kr., der i al væsentlighed består af lejernes betaling for reetablering af lejemål ved fraflytning og lejerbetalte indretninger, er steget markant i forhold til tidligere år, som følge af en øget fraflytnings- og udlejningsaktivitet.

Driftsomkostningerne på Dades' ejendomme er ligeledes steget på grund af den øgede aktivitet samt af generelle prisstigninger.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 992 mio. kr. før hensættelse til resultatbaseret vederlag.

De finansielle omkostninger er steget væsentligt i regnskabsåret og ender på 478 mio. kr. grundet det generelt højere renteniveau.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) og resultatbaseret vederlag blev dermed 516 mio. kr.

Markedsværdien af Dades' ejendomme udgjorde 25.085 mio. kr. pr. 31. december 2023 mod 27.088 mio. kr. pr. 31. december 2022. Ejendomsporteføljen er vurderet af ekstern valuar og reduktionen skyldes værdireguleringer på -2.059 mio. kr., tilgange på netto 467 mio. kr. og frasalgs på 411 mio. kr. Værdireguleringen drives primært af øget afkastkrav.

Selskabets renteaftækning og øvrige kursreguleringer på realkreditgæld er grundet en faldende rente i 2023 negativ med 623 mio. kr. mod en positiv regulering i driften på 413 mio. kr. året før.

Der er i 2023 tilbageført 350 mio. kr. fra tidligere perioders hensættelser til resultatbaseret vederlag. Hensættelsen og tilbageførslen heraf relaterer sig til Dades' forvaltnings- og udviklingsaftale med NREP, der blev indgået i 2021.

Koncernens resultat efter skat udgjorde -1.411 mio. kr.

Tilgange og ejendomsinvesteringer

I 2023 investerede Dades i alt 467 mio. kr. Heraf omfatter de 297 mio. kr. forbedring og udvidelse af bestående ejendomme, mens de resterende 170 mio. kr. er investeringer i nye bolig- og erhvervsudviklingsprojekter. Samlet støtter investeringerne Dades' profil med velholdte ejendomme på attraktive beliggenheder. Inkluderer beløbet investeringer i flere boligudviklingsprojekter og et større erhvervsudlejningsprojekt.

Afgange

Dades har i 2023 solgt en erhvervsjendom i Hellerup.

Porteføljen af ejerlejligheder, som ved lejers fraflytning ikke kan udlejes efter fri lejefastsættelse uden forudgående renovering, er reduceret med 73 lejligheder og tre erhvervsenheder til priser tæt på de bogførte værdier.

Finansiering

Finansieringsomkostningerne er med netto 464 mio. kr. steget markant i forhold til tidligere år, som følge af et generelt højere renteniveau.

Rente- og bidragsomkostninger udgjorde i 2023 i alt 597 mio. kr., og indtægterne fra selskabets renteaftækning udgjorde 133 mio. kr.

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 renteaftækning på minimum 6,25 år. Den samlede renteaftækning udgjorde pr. 31. december 2023 i alt 8,5 mia. kr. og er i al væsentlighed baseret på 10- og 20-årige renteswaps.

Markedsværdien af den rentebærende gæld udgjorde 14.903 mio. kr. pr. 31. december 2023. Den positive nettoværdi af renteswaps udgjorde 656 mio. kr. Rente- og bidragsomkostninger udgjorde i 2023 597 mio. kr., og indtægt til selskabets renteaftækning udgjorde ca. 133 mio. kr.

Dades har gode og lange relationer til selskabets finansielle samarbejdspartnere. Selskabets rentebærende gæld er optaget gennem de største udbydere af realkreditfinansiering i Danmark. Selskabet finansieringsstrategi er at have størst mulig realkreditfinansiering fordelt på flere samarbejdspartnere. Se yderligere i note 23.

Kapitalberedskab

Det finansielle kapitalberedskab består primært af en likvid beholdning og uudnyttede kreditfaciliteter. Dades havde den 31. december 2023 et kapitalberedskab på 628 mio. kr. incl. uudnyttede kredit- og lånefaciliteter. Derudover har Novo Holdings A/S givet tilsagn om en betinget kapitaltilførsel op til 750 mio. kr. Tilsagnet er gældende indtil udgangen af juni 2024.

Sammenfatning for koncernen

Den underliggende drift af Dades' ejendomme har med EBIT på 992 mio. kr. i 2023 været tilfredsstillende og den i årsrapporten for 2022 udtrykte forventning om EBIT mellem 950 mio. kr. og 1.000 mio. kr. er således blevet indfriet.

De markante bevægelser på de finansielle markeder og dermed også ejendomsværdierne er svære at forudsige endsige påvirke.

Isoleret er årets resultat efter skat på -1.411 mio. kr. ikke tilfredsstillende på grund af de store værdireguleringer, men lægges dette sammen med resultatet efter skat for 2022 på 2.907 mio. kr., er der tale om et samlet positivt resultat efter skat for de to år på 1.496 mio. kr. svarende til en egenkapitalforrentning på 7,5% p.a.

Fremtiden

Ved indgangen til 2024 er verden fortsat præget af usikkerheder, der dels kan relateres til de geopolitiske spændinger, dels usikkerhed på de finansielle markeder med store bevægelser i renterne til følge.

Det er dog positivt, at de makroøkonomiske indikatorer ikke længere peger i retning af en global recession, efter de markante inflations- og rentestigninger, men snarere viser en moderat tilbagegang i den økonomiske vækst. Derfor vurderes investering i fast ejendom også positivt for de kommende år.

Med Dades' finansielle soliditet og en ejendomsportefølje, der er fordelt over flere segmenter og på forskellige geografier, vurderes Dades fortsat at opnå positiv udvikling i de kommende år.

Fokus for Dades vil i det kommende år være på lejerpleje, optimering af pengestrømme, bæredygtighed, udvikling af udvalgte center ejendomme samt færdiggørelse af boligudviklingsprojekter.

Baseret på den aktuelle drift, Dades' ejendomsportefølje samt kendte tilgange, forventes der for 2024 en nettoomsætning på niveau med 2023, dvs. cirka 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 fortsat høje renter og forventes at blive i niveauet 400-550 mio. kr.

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT)

EBIT i moderselskabsregnskabet for Dades A/S viser ikke, hvordan den underliggende drift er i selskabets samlede aktiviteter. Beretningen for moderselskabet er holdt på et minimum og skyldes alene regnskabslovgivningens krav herom.

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 24 mio. kr. Moderselskabets resultat omfatter alene driften af de syv af koncernens 107 ejendomme, der juridisk er placeret heri.

Resultat efter skat udgjorde i lighed med koncernregnskabet et underskud på 1.411 mio. kr. som kan henføres til værdiregulering på ejendomme og gæld, herunder renteaftækning.

Begivenheder efter 31. december 2023

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

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 ApS 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, Stålstræde 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 Søndre 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 erhvervsjerd.
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. I januar 2024 er selskabet ændret til hvilende selskab.
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.

Definitioner på nøgletal

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

Overskudsgrad (%)	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning i alt}}$
Egenkapitalsforrentning før værdireg. og skat (%)	$\frac{\text{EBVAT} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning (ROE) (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad/egenkapitalandel (%)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
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.)	$\frac{\text{Udbytteprocent} \times \text{aktiens pålydende}}{100}$

KONCERNRESULTAT

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

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2023	** 2022
Udlejningsindtægter	1.388	1.359
Nettoomsætning i alt	1.388	1.359
Andre driftsindtægter	41	8
Ejendomsomkostninger	-354	-349
Personaleomkostninger	-11	-8
Administrationsomkostninger mv.	-71	-81
Resultat før finansielle poster (EBIT)*	992	930
Resultat i fællesledede selskaber	-13	31
Finansielle poster	-464	-262
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	516	699
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-2.059	1.093
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-7	43
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-617	2.246
Realiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-6	-4
Resultatbaseret vederlag	350	-350
Resultat før skat	-1.823	3.727

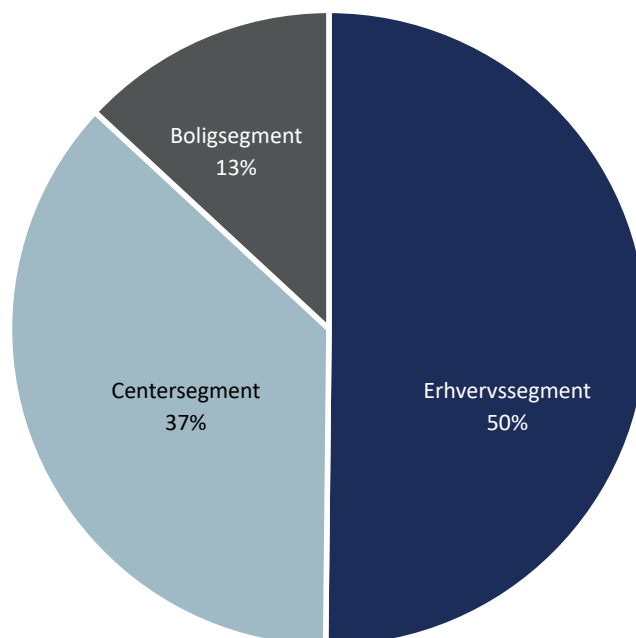
*Resultatbaseret vederlag i er præsenteret under værdireguleringer og ikke som i resultatopgørelsen medtaget i EBIT/EBVAT.

**For at kunne sammenligne vises 2022 i 12 måneder istedet for sidste regnskabsår H2 2022, der var baseret på 6 måneder.

UDVIKLINGEN I DEN SAMLEDE EJENDOMSVÆRDI

Udviklingen i koncernens ejendomsværdi pr. 31. december 2023 kan specificeres således:

MIO. KR.	EJENDOMSVÆRDI
Investerings ejendomme 01.01.2023	27.088
INVESTERINGER	
Øvrige investeringer i centersegment	84
Øvrige investeringer i erhvervssegment	293
Øvrige investeringer i boligsegmentet	90
Totale investeringer	467
SALG OG VÆRDIREGULERINGER	
Salg af ejendomme	-411
Værdireguleringer	-2.059
	-2.470
Investerings ejendomme 31.12.2023	25.085

EJENDOMSSEGMENTER

EJENDOMSSEGMENTER SAMLET

Samlet areal på 1.095.527 m² og en ejendomsværdi på 25.085 mio. kr. (27.088 mio. kr. i 2022)

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2023	**2022
Nettoomsætning	1.388	1.359
Andre driftsindtægter	41	8
Omkostninger*	-437	-437
Primært resultat	992	930
Værdireguleringer	-2.059	1.093
Avance og tab ved salg af ejendomme	-7	43
Resultat før finansiering	-1.074	2.066
Segmenternes samlede værdi	25.085	27.088
Direkte afkast	3,8%	3,4%
Tomgangsprocent	6,0%	4,4%
Overskudsgrad	71,5%	68,4%

Resultatopgørelsen for Dades´ tre segmenter er vist ovenfor og på de efterfølgende sider. Nettoomsætningen udgjorde samlet 1.388 mio. kr. i 2023. Den økonomiske tomgangsprocent er højere end året før og udgør for 2023 6,0% (4,4% i 2022). Der er i året afgivet lejerabatter 2,9% (3,3% i 2022). Ejendomsrelaterede omkostninger er væsentlig øget i forhold til året før, hvilket primært skyldes de øgede omkostninger til forsyning.

*Resultatbaseret vederlag er ikke medtaget i omkostninger

**For at kunne sammenligne vises 2022 i 12 måneder istedet for sidste regnskabsår H2 2022, der var baseret på 6 måneder.

ERHVERVSSEGMENT

Samlet areal på 549.572 m² og en ejendomsværdi på 13.501 mio. kr. (14.227 mio. kr. i 2022)

MIO. KR.	2023	**2022
Nettoomsætning	667	660
Andre driftsindtægter	33	7
Omkostninger*	-155	-170
Primært resultat (EBIT)	545	497
Værdireguleringer	-823	1.318
Avance og tab ved salg af ejendomme	22	36
Resultat før finansiering	-256	1.851
Segmentværdi	13.501	14.227
Direkte afkast	3,9%	3,4%
Tomgangsprocent	5,8%	4,2%
Overskudsgrad	81,7%	75,3%

Nettoomsætningen i erhvervssegmentet udgjorde 667 mio. kr. i 2023. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 5,8% eller 42 mio. kr., hvilket er højere end 4,2% i 2022. Der er i året afgivet lejerabat til eksisterende og nye lejere svarende til 2,2% (2,7% i 2022). Ejendomsrelaterede omkostninger udgør 155 mio. kr. i 2023. Overskudsgraden for 2023 udgjorde 81,7%, mens den for 2022 udgjorde 75,3%.

*Resultatbaseret vederlag er ikke medtaget i omkostninger.

**For at kunne sammenligne vises 2022 i 12 måneder istedet for sidste regnskabsår H2 2022, der var baseret på 6 måneder.

CENTERSEGMENT

Samlet areal på 402.670 m² og en ejendomsværdi på 7.215 mio. kr. (7.839 mio. kr. i 2022)

MIO. KR.	2023	**2022
Nettoomsætning	495	475
Andre driftsindtægter	7	1
Omkostninger*	-189	-174
Primært resultat (EBIT)	314	302
Værdireguleringer	-709	-508
Avance og tab ved salg af ejendomme	0	0
Resultat før finansiering	-395	-206
Segmentværdi	7.215	7.839
Direkte afkast	4,2%	3,8%
Tomgangsprocent	6,8%	5,0%
Overskudsgrad	63,3%	63,6%

Nettoomsætningen i centersegmentet udgjorde 495 mio. kr. i 2023. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 6,8% eller 38 mio. kr., hvilket er højere end 5,0% i 2022. Der er i året afgivet lejerabat til eksisterende og nye lejere svarende til 5,0% (6,2% i 2022). Ejendomsrelaterede omkostninger er steget og udgør 189 mio. kr. i 2023. Overskudsgraden for 2023 udgjorde 63,3%, mens den for 2022 udgjorde 63,6%.

*Resultatbaseret vederlag er ikke medtaget i omkostninger.

**For at kunne sammenligne vises 2022 i 12 måneder istedet for sidste regnskabsår H2 2022, der var baseret på 6 måneder.

BOLIGSEGMENT

Samlet areal på 143.285 m² og en ejendomsværdi på 4.369 mio. kr. (5.022 mio. kr. i 2022)

MIO. KR.	2023	**2022
Nettoomsætning	226	114
Andre driftsindtægter	1	0
Omkostninger*	-97	-42
Primært resultat (EBIT)	131	72
Værdireguleringer	-528	-106
Avance og tab ved salg af ejendomme	-30	7
Resultat før finansiering	-427	-27
Segmentværdi	4.369	5.022
Direkte afkast	2,8%	1,4%
Tomgangsprocent	5,0%	3,4%
Overskudsgrad	57,8%	63,5%

Nettoomsætningen udgjorde 226 mio. kr. i 2023. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 5,0%, hvilket er højere end 2022 3,4%. Ejendomsrelaterede omkostninger udgjorde 97 mio. kr. i 2023. Overskudsgraden for 2023 udgjorde 57,8%, mens den for 2022 udgjorde 63,5%.

*Resultatbaseret vederlag er ikke medtaget i omkostninger.

**For sammenlignings skyld vises 2022 i 12 måneder istedet for sidste regnskabsår H2 2022, der var baseret på 6 måneder.

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 segmenter, center, erhverv og bolig.

Det er Dades' overordnede finansielle målsætning at skabe langsigtede værdier for aktionærerne, hvilket blandt andet indebærer en ambition om en 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 samarbejdspartnere, som bl.a. 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 selskabet meget bevidst om 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. Værdierne har fokus på ordentlighed og etisk virksomhedsdrift, og dette udledes dagligt i måden, forretningen drives på. Dades har ikke nedskrevne politikker for CSR, klima, menneske- og arbejdstagerrettigheder. Det betyder dog ikke, at der ikke arbejdes med disse områder i praksis i dagligdagen, hvor områderne i stigende grad bliver en integreret del af tankesættet og samarbejdet med outsourcing partnere og underleverandører.

MILJØ OG KLIMA

Miljø og klima og derved bæredygtighedstiltag står øverst på Dades' ESG-dagsorden. Der er igangsat en sy-

stematisk og gennemgribende initiativer for at skabe en mere bæredygtig forandring på tværs af den eksisterende portefølje ved at reducere udledningen af CO₂ og udledning af indlejret CO₂ på nybyggeri. 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.

Dades har større ambitioner for brugen af mere bæredygtig energi. Gennemgribende investeringer i energibesparelser og grøn energiforsyning på tværs af porteføljen medførte et løft i energimærker. I løbet af 2023 har Dades indgået aftale om indkøb af grøn strøm på alle ejendomme og givet tilbud herom til alle lejere. På baggrund af grundige energiscreeninger af hele porteføljen, er der over de sidste 2 år igangsat energioptimeringsprojekter på 34 ejendomme.

Dades har iværksat en systematisk digital opsamling af forbrugsdata på el-, vand- og varmebrug samt affald fra ejendommene, også med henblik på at reducere affaldsmængder og øge sortering. Digital opsamling skal bruges til bl.a. databaseret energistyring og ledelse, der skal sikre endnu et skridt på vejen mod opfyldelse af EU-taksonomien for hele porteføljen. Derudover giver den systematiske indsamling af data et stabilt grundlag at rapportere på i 2025 samt for at træffe de rigtige beslutninger.

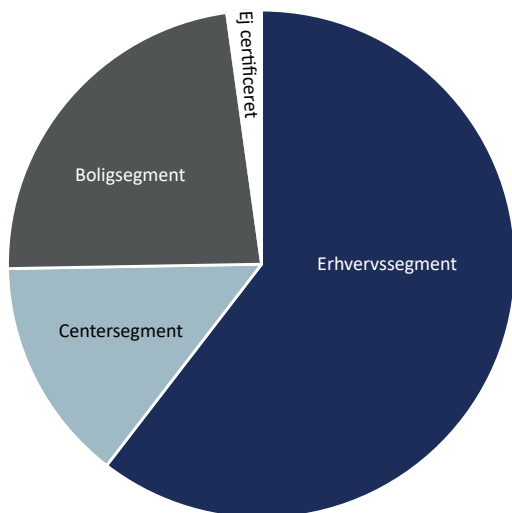
Formålet er at skabe et grundlag for de tiltag, der kan give størst mulig værdi for klimaet og samtidig udvikle porteføljen fremadrettet. Det skal imødekomme den stigende efterspørgsel efter kontorer, butikker og boliger med et lavt energiforbrug, minimal klima- og miljøpåvirkning samt et godt indeklima.

Dades har iværksat en omfattende proces med screening og analysering af porteføljen med fokus på fysiske klimarisici såsom skybrud, stormflod og grundvandstigning. De indledende data og resultater fra denne analyse indikerer, at vores portefølje har en meget lav risiko i forhold til disse klimarelaterede udfordringer.

For Dades handler miljø- og klimainsatsen både om at tage ansvar for omverdenen og forretningen. Ejendomme skal være mere energi- og miljøvenlige fremover, og den store indsats på området er med til at holde selskabet konkurrencedygtigt samtidig med at reducere klimaaftrykket.

Dades fik hovedparten af erhvervsporteføljen på 72 ejendomme DGNB certificeret "in use" i starten af 2023, hvilket var den største certificering af en erhvervsportefølje i Danmark på dette tidspunkt. I løbet af 2023 blev der endvidere arbejdet på at udvide DGNB-certificering til også at opnå DGNB "in use" certificering på centerporteføljen og boligporteføljen, hvilket lykkedes ultimo året.

DGNB "in use" certificerede ejendomme



Dades har desuden forbedret energiforholdene på 34 erhvervsjendomme, hvor energimærket er løftet inden for de sidste 2 år.

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

Indtil videre er ca. 17% af gælden i Dades' ejendomme finansieret med grønne obligationer, men det er hensigten, at nye ejendomme også finansieres med grønne obligationer, forudsat at prissætning og likviditet er tilfredsstillende på de underliggende obligationer. Samtidig er det hensigten, at ældre ejendomme, refinansieres med grønne obligationer på passende tidspunkter, hvis muligt.

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 klima ambitionerne er Dades gået sammen med en række aktører i fællesskabet "Investorenes Bæredygtighedsnetværk", som er drevet af "Rådet for Bæredygtigt Byggeri" (Green Building Council Denmark).

MENNESKE- OG ARBEJDSTAGER-RETTIGHEDER

I forbindelse med indgåelse af Managementaftale med NREP i 2021 blev antallet af medarbejdere reduceret væsentlig. I 2023 beskæftigedes i gennemsnit fire medarbejdere med højt kompetenceniveau. På trods af den væsentlig mindre organisation vil der også fremadrettet være fokus på et højt kompetenceniveau.

Dette ændrer ikke Dades' forventninger til kompetenceniveau, arbejdsmiljø og rettigheder, der stilles til de nærmeste samarbejdspartnere.

I medarbejdernes ansættelseskontrakter indgår beskrivelser af 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. Der gennemføres et stort antal reoveringer og nye indretninger årligt, som udføres af eksterne leverandører. Dades kræver, at leverandørerne skal overholde danske regler og lovgivning, herunder overenskomster.

At kunne stole på at leverandørerne udfører et godt 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 2023.

Risikoen for Dades ved ikke aktivt at arbejde med området for menneske- og arbejdstagerrettigheder kan være, at selskabets 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 regler for gaver og repræsentation for at undgå tvivl om uafhængighed og habilitet. Korruption og bestikkelse accepteres ikke. Dades har 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 korruption og bestikkelse i Dades i 2023.

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, så 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' 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.

Deres såvel som Dades' 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 underdatabasebehandlere. Derudover sikrer NREP ligeledes overholdelse af disse regelsæt.

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 interessenter.

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

MANGFOLDIGHED I LEDELSEN

Ved udgangen af 2023 bestod bestyrelsen i Dades A/S af tre mandlige medlemmer og en kvindelig. Dades har ved en ekstraordinær generalforsamling i starten af 2024 valgt nyt kvindeligt bestyrelsesmedlem, således at bestyrelsen herefter består af fem medlemmer, hvoraf to er kvinder. Dades' bestyrelse sammensættes i henhold til en mellem selskabets aktionærer vedtaget ejerftale. I overensstemmelse med Selskabsloven § 139c har bestyrelsen vedtaget en målsætning om en diversificerede bestyrelsessammensætning.

Dades har valgt ikke at have en formuleret politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i virksomhedens øvrige ledelsesniveauer, jf. selskabslovens 139c, stk. 7., pga. antal ansatte.

LEDELSESHVERV

Der er henvises til note 26 for ledelseshverv.

RISIKOFAKTORER

Der er knyttet en række risikofaktorer til Dades' aktiviteter. 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 om tale heraf.

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

Hertil kommer, at 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 internethandel stadig at påvirke detailhandlen. 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 selskabets 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.

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

eventuelle stigninger i driftsomkostninger, bortset fra stigninger i skatter og afgifter, som sædvanligvis modsvares direkte af tilsvarende stigninger i lejen.

For hver ejendom foreligger et 10-årigt vedligeholdelsesbudget. Budgetterne gennemgås mindst to gange årligt for alle driftsomkostningsposter, herunder vedligeholdelsesposter. I tilfælde af 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 desuden 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 2023 er inflationen faldet væsentligt, men kom fra et yderst højt niveau ved udgangen af 2022.

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

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

ØVRIGE RISIKOFAKTORER

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

Angående forsikringsforhold er ejendommene typisk forsikret på nyværdibetingelser, der inkluderer bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, husejeransvar, udvidet 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 forsikringselskaber, hvilket medfører en række drifts- og administrative fordele.

For så vidt angår miljø, er det vores opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering, hvorfor der ikke er iværksat særlige undersøgelser. Det er endvidere opfattelsen, at der blandt lejerne ikke er risiko for miljøforurening.

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

Det er Dades' opfattelse, at der ikke er en væsentlig personafhængighed i koncernen, og at ændret bemanding ikke vil udgøre en væsentlig drifts- eller ledelsesmæssig risiko, idet drift-, administration- og udviklingsopgaver er outsourcet til eksterne leverandører.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for Dades A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards, 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 2023, resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 samt moderselskabets og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. februar 2024

DIREKTION

Søren Kristiansen
Adm. direktør

BESTYRELSE

Peter Andreassen
Formand

Karsten Bork Kristoffersen
Næstformand

Jacob Lise Lyngsgaard

Barbara Fiorini Due

Sisse Fjelsted Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I DADES A/S

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 01.01.2023-31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet.

Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023-31.12.2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Le-

delsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Kgs. Lyngby, den 8. februar 2024

DELOITTE

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

2023 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2023	H2 2022
Udlejning af erhvervsjendomme		1.159	569
Udlejning af boligejendomme		229	116
Nettoomsætning	4	1.388	685
Andre driftsindtægter		41	4
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-354	-168
Personaleomkostninger	6	-11	-3
Administrationsomkostninger	19	-68	-39
Hensat til resultatbaseret vederlag		350	-52
Afskrivninger	10	-3	0
Resultat før finansielle poster (EBIT)		1.342	427
Resultat i fællesledede selskaber	11	-13	27
Finansielle indtægter	7	14	1
Finansielle omkostninger	7	-478	-167
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		865	288
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	9	-2.059	-396
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		-7	43
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	7	-616	417
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	-6	-4
Resultat før skat		-1.823	349
Skat af årets resultat	8	412	-55
Årets resultat		-1.411	294
Årets resultat pr. aktie, kr.	22	-24,5	5,1
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		-1.411	294
Totalindkomst		-1.411	294

BALANCE

PR. 31.12.2023 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2023	H2 2022
Investeringsejendomme	9	24.958	27.034
Investeringsejendomme under opførelse	9	127	54
Driftsmidler og inventar	10	0	3
Langfristede materielle aktiver		25.085	27.091
Kapitalandele i fællesledede selskaber	11	86	102
Andre tilgodehavender	13	754	1.231
Langfristede finansielle aktiver		841	1.333
Langfristede aktiver		25.925	28.424
Tilgodehavende hos lejerne mv.	12	28	15
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		2	4
Andre tilgodehavender		15	24
Tilgodehavende skat		170	0
Periodeafgrænsningsposter		1	2
Tilgodehavender		216	45
Likvide beholdninger		378	428
Kortfristede aktiver		594	473
Aktiver		26.519	28.897

BALANCE

PR. 31.12.2023 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2023	H2 2022
Aktiekapital	14	575	580
Overført overskud		8.564	10.123
Egenkapital		9.139	10.703
Hensat til udskudt skat	16	1.744	2.060
Langfristet del af prioritetsgæld	15	14.822	14.461
Anden gæld	15	29	365
Forudbetalt leje og deposita		359	345
Langfristede forpligtelser		16.955	17.231
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	15	179	239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20	6
Skyldig skat		0	605
Anden gæld		226	113
Kortfristede forpligtelser		425	963
Forpligtelser		17.380	18.194
Passiver		26.519	28.897

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2023 - KONCERN

MIO. KR.	AKTIE- KAPITAL	RESERVER FOR OPSKRIVNING	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
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
Køb og salg af egne aktier	0	0	-78	-78
Annullering af egne aktier	-5	0	5	0
Årets resultat	0	0	-1.411	-1.411
Totalindkomst	-5	0	-1.484	-1.489
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	-75	-75
Egenkapital 31.12.2023	575	0	8.564	9.139

Der foreslås deklareret et udbytte på 150 mio. kr. (2,6 kr. pr. aktie) for regnskabsåret 2023 (0 mio. kr. i H2 2022 (0 kr. pr. aktie)). Beløbet indregnes først som forpligtelse efter beslutning på den ordinære generalforsamling.

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2023 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2023	H2 2022
Resultat før finansielle poster (EBIT)		1.342	427
Ændringer i driftskapital	17	-211	62
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		14	2
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.145	491
Finansielle indbetalinger		14	0
Finansielle udbetalinger		-478	-143
Betalt selskabsskat		-679	-167
Driftens likviditetsvirkning		2	181
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-467	-308
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		404	642
Modtaget udbytte		4	0
Investeringernes likviditetsvirkning		-59	334
Afdrag på prioritetsgæld og banklån		-177	-394
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og banklån		337	141
Køb og salg af egne aktier		-78	0
Udbetalt udbytte		-75	-151
Finansieringens likviditetsvirkning	18	7	-404
Nettoændring af likvide midler		-50	111
Likvide midler 01.01. / 01.07.		428	317
Likvide midler 31.12		378	428
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		378	428
Likvide midler 31.12.		378	428

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2023 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2023	H2 2022
Udlejning af erhvervsejendomme		10	5
Udlejning af boligejendomme		8	4
Nettoomsætning	4	18	9
Andre driftsindtægter		86	379
Andre driftsomkostninger		-342	0
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-11	-3
Personaleomkostninger	6	-11	-3
Administrationsomkostninger	19	-66	-35
Hensat til resultatbaseret vederlag		350	-52
Resultat før finansielle poster (EBIT)		24	295
Resultat i datter- og fællesledede selskaber	11	-1.218	50
Finansielle indtægter	7	13	0
Finansielle omkostninger	7	-173	-8
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		-1.354	337
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	9	-98	-19
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	7	-9	6
Resultat før skat		-1.461	324
Skat af årets resultat	8	50	-30
Årets resultat		-1.411	294
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		-1.411	294
Anden totalindkomst i alt	15	0	0
Totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		-1.411	294
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte – 2,6 kr. pr. aktie (H2 2022: 0 kr. pr. aktie)		150	0
Overført til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		-1.221	24
Overført til næste år		-340	270
Totalindkomst		-1.411	294

BALANCE

PR. 31.12.2023 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2023	H2 2022
Investeringsejendomme	9	448	467
Investeringsejendomme under opførelse	9	0	0
Driftsmidler og inventar	10	0	3
Langfristede materielle aktiver		448	470
Kapitalandele i datterselskaber	11	11.293	12.498
Kapitalandele i fællesledede selskaber	11	86	102
Andre tilgodehavender	13	754	1.231
Langfristede finansielle aktiver		12.133	13.831
Langfristede aktiver		12.580	14.300
Tilgodehavende hos lejerne mv.	12	3	1
Andre tilgodehavender	13	8	13
Selskabsskat		162	89
Tilgodehavender		173	103
Likvide beholdninger		371	346
Kortfristede aktiver		544	449
Aktiver		13.124	14.749

BALANCE

PR. 31.12.2023 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2023	H2 2022
Aktiekapital	14	575	580
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.322	4.543
Reserve for opskrivning af domicilejendom		103	103
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150	0
Overført overskud		4.989	5.477
Egenkapital		9.139	10.703
Hensat til udskudt skat	16	85	96
Langfristet del af prioritetsgæld	15	319	224
Anden gæld	15	29	365
Forudbetalt leje og deposita		6	5
Langfristede forpligtelser		439	690
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	15	3	3
Anden gæld		52	27
Koncernmellemværender		3.491	3.326
Kortfristede forpligtelser		3.546	3.356
Forpligtelser		3.985	4.046
Passiver		13.124	14.749

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2023 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	AKTIEKAPITAL	RESERVE FOR NETTO OPSKRIV- NING EFTER INDRE VÆRDIS METODE	RESERVE FOR OPSKRIVNING	FORESLÅET UDBYTTE	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 30.06.2021	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
Årets resultat	0	-1.221	0	150	-340	-1.411
Køb og salg af egne aktier	0	0	0	0	-78	-78
Annullering af egne aktier	-5	0	0	0	5	0
Udbytte foreslået 2023	0	0	0	75	-75	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-75	0	-75
Egenkapital 31.12.2023	575	3.322	103	150	4.989	9.139

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2023 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2023	H2 2022
Resultat før finansielle poster (EBIT)		24	295
Ændringer i driftskapital	17	1.074	74
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		-1	-1
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.097	368
Finansielle indbetalinger		13	0
Finansielle udbetalinger		-173	-3
Betalt selskabsskat		-679	-167
Driftens likviditetsvirkning		258	198
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-83	-4
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		0	0
Modtaget udbytte		4	0
Investeringernes likviditetsvirkning		-79	-4
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-3	-2
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		3	4
Køb af egne aktier		-78	0
Udbetalt udbytte		-75	-151
Finansieringens likviditetsvirkning	18	-153	-149
Nettoændring af likvide midler		26	45
Likvide midler 01.01. / 01.07.		345	300
Likvide midler 31.12		371	345
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		371	345
Likvide midler 31.12		371	345

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. Investeringsejendomme
10. Driftsmateriel og inventar
11. Kapitalandele 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

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af omlægningen af regnskabsår i 2022 er sammenligningstallene ikke sammenlignelige.

Koncern- og moderselskabets regnskab er for 2023 aflagt efter International IFRS Accounting Standards, som godkendt af EU jf. IFRS-bekendtgørelsen herunder standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2023.

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

Koncernregnskab

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

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

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes alle datterselskabernes regnskabsposter 100%.

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

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede selskaber indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sam-

menligningstal 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 samt lejerbetalt indretninger.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og gageafhængige poster.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til administration af koncernen, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, samt IT-omkostninger.

Urealiseret værdiregulering/avance og tab ved salg af investeringsejendomme

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

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

Urealiseret værdiregulering/gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Finansielle indtægter- og omkostninger

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

Skat

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

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat af midlertidige

forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller -regler indregnes i resultatopgørelsen, medmindre den udskudte skat kan henføres til transaktioner, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver. Moderselskabet er sambeskattet med alle datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Skatteværdien af eventuelle fremførte nettofinansieringsudgifter efter rentefradragsbegrænsningsreglerne fremføres som udskudt skatteaktiv i det selskab, der oprindeligt har realiseret udgifterne – og kun i det omfang det vurderes, at udgifterne senere kan fradrages i den skattepligtige indkomst.

BALANCEN Investeringsejendomme

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

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

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

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

Kapitalandele i datterselskaber og i fællesledede selskaber

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

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

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

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

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

Finansielle aktiver til amortiseret kostpris

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte (moderselskabet)

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

Prioritetsgæld og bankgæld til finansiering af investeringsejendomme og boligudviklingsprojekter

Prioritetsgæld og bankgæld m.m. måles på tidspunktet for låneoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi, og ændringen indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser'. Koncernen anvender således dagsværdioptionen for at skabe bedre overensstemmelse mellem måling af akti-

ver 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 real-kredit- 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 oprulning af lån svarende til halvdelen af 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 nominel 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 cash flow 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.

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

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

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

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

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.

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 indværende 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 2023 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.

ANDET

De nye skatteregler indført 1. januar 2024 medfører nye ejendomsvurderinger, og dermed usikkerhed omkring ejendomsskatterne og grundskyld. Da vurderingerne stadig er foreløbige, kan der være risiko forbundet hermed.

Ejendommenes gennemsnitlige vægtede afkastkrav

AFKASTKRAV I %	AFKASTINTERVAL 31.12.23	VÆGTET AFKAST- KRAV 31.12.23	VÆGTET AFKAST- KRAV 31.12.22
Centersegment	6,10 – 7,43	6,48	5,98
Erhvervssegment	3,88 – 7,50	4,88	4,48
Boligsegment	3,65 – 4,63	4,43	3,98
Samtlige ejendomme	3,65 – 7,50	5,28	4,82

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	4,78	27.848	11.294	196
-0,25	5,03	26.407	10.170	177
Basis	5,28	25.085	9.139	159
0,25	5,53	23.944	8.249	143
0,50	5,78	22.882	7.421	129

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 9,00%	1%	7,50%	6.738
Afkastprocent: 7,00% og 7,49%	5%	7,19%	10.982
Afkastprocent: 6,50% og 6,99%	13%	6,71%	18.422
Afkastprocent: 6,00% og 6,49%	15%	6,29%	17.755
Afkastprocent: 5,50% og 5,99%	7%	5,79%	18.237
Afkastprocent 5,00 % og 5,49 %	10%	5,19%	26.258
Afkastprocent 4,50 % og 4,99 %	26%	4,63%	28.906
Afkastprocent 4,00 % og 4,49 %	15%	4,25%	37.228
Afkastprocent 3,50 % og 3,99 %	8%	3,84%	39.432
Samlet for porteføljen	100%		

Væsentligste ikke-observerbare forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien

	INFLATION %	AFKASTKRAV %
2023		
Centersegment	2%	6,48
Erhvervssegment	2%	4,88
Boligsegment	2%	4,43
H2 2022		
Centersegment	2%	5,98
Erhvervssegment	2%	4,48
Boligsegment	2%	3,98

3. SEGMENTOPLYSNINGER

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

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

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	KONCERN
2023				
Nettoomsætning	495	667	226	1.388
Andre indtægter	7	33	1	41
Omkostninger	-189	-155	-97	-440
Resultat før finansielle poster (EBIT)*	314	545	131	989
Værdiregulering af ejendomme	-709	-823	-528	-2.059
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	22	-30	-7
Resultat før finansiering	-395	-256	-427	-1.077
Resultat af fællesledede selskaber				-13
Ikke-fordelte omkostninger				353
Renteindtægter mv.				14
Renteomkostninger mv.				-478
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				-616
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser				-6
Resultat før skat				-1.823
Nettobilgang investeringsejendomme	-624	-726	-653	-2.003
Langfristede aktiver	7.215	13.501	4.369	25.085

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

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	7.839	14.227	5.022	27.088

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

4. NETTOOMSÆTNING

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

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

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
0-1 år	442	464	11	9
2-5 år (4 år)	840	164	7	0
> 5 år	106	57	0	0

5. EKSTERNE EJENDOMSOMKOSTNINGER

Eksterne ejendomsomkostninger vedrører koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og omfatter vedligeholdelse, forsyning og driftsomkostninger. Af de indregnede ejendomsomkostninger vedrører 34 mio. kr. tomme lejemål (H2 2022: 17 mio. kr.) for koncernen og 1 mio. kr. (H2 2022: 0 mio. kr.) for moderselskabet.

6. PERSONALEOMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
MEDARBEJDERE				
Gager og vederlag	4	0	4	0
Pensionsbidrag	0	0	0	0
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	4	0	4	0
DIREKTION				
Gager og vederlag	5	2	5	2
Pensionsbidrag	0	0	0	0
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	5	2	5	2
Honorar til bestyrelse	2	1	2	1
Personaleomkostninger i alt	11	3	11	3
Viderefaktureret til koncernselskaber	0	0	0	0
Gennemsnitligt antal medarbejdere (FTM)	4	3	4	3

7. FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Renteindtægter på tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	14	0	13	0
Finansielle indtægter i alt	14	0	13	0
Renteomkostninger på gæld målt til dagsværdi	-465	-139	-9	-3
Restskattetillæg	-13	-26	-13	0
Renteomkostninger på gæld målt til amortiseret kostpris	0	-1	-152	-4
Finansielle omkostninger i alt	-478	-166	-174	-7
I alt	-464	-166	-161	-8

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	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Urealiseret værdiregulering på gæld	-42	9	0	0
Gevinst og tab ved indfrielse af gæld	-6	-4	0	0
Urealiseret værdiregulering på finansielle derivater	-574	408	9	6
Gevinst og tab på finansielle gældsforpligtelser i alt	-622	413	9	6

8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Aktuel skat	-45	162	-37	3
Ændring i udskudt skat	-351	-80	-14	64
Reguleringer vedrørende tidligere år	-16	-27	1	-37
I alt	-412	55	-50	30
AFSTEMNING AF SKATTEPROCENT				
Dansk skatteprocent	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Regulering vedrørende tidligere år	0,9%	-7,7%	-0,2%	-9,2%
Ikke skattepligtige indtægter	0,0%	0,0%	0,0%	-3,5%
Ej fradragsberettigede omkostninger mv.	-0,2%	0,0%	-18,5%	0,0%
Øvrige reguleringer	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%
I alt	22,7%	15,8%	3,3%	9,3%

9. INVESTERINGSEJENDOMME

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Kostpris 01.01./01.07.	23.092	23.460	195	191
Tilgang	239	262	83	4
Afgang	-158	-630	0	0
Kostpris 31.12.	23.173	23.092	278	195
Opskrivninger 01.01./01.07.	6.241	6.771	272	292
Årets opskrivninger	151	208	0	0
Realiseret opskrivning ved salg	-253	-179	0	0
Tilbageførte opskrivninger grundet værdiregulering	-1.500	-559	-54	-20
Opskrivninger 31.12.	4.639	6.241	218	272
Nedskrivninger 01.01./01.07.	-2.299	-2.489	0	0
Årets nedskrivninger	-564	-206	-48	0
Realiseret nedskrivning ved salg	0	211	0	0
Tilbageførte nedskrivninger grundet værdiregulering	9	185	0	0
Nedskrivninger 31.12.	-2.854	-2.299	-48	0
Værdi 31.12.	24.958	27.034	448	467
INVESTERINGSEJENDOMME UNDER OPFØRELSE				
Kostpris 01.01./01.07.	83	37	0	0
Tilgang	228	46	0	0
Kostpris 31.12.	311	83	0	0
Opskrivninger 01.01./01.07.	-29	-6	0	0
Årets nedskrivninger	-164	-23	0	0
Årets opskrivninger	9	0	0	0
Opskrivninger 31.12.	-184	-29	0	0
Værdi 31.12.	127	54	0	0
Investeringsejendomme i alt 31.12.	25.085	27.088	448	467

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Dagsværdi 01.01./01.07.	27.088	27.773	467	483
Omkostninger afholdt til forbedringer	467	142	83	4
Årets dagsværdiregulering	-2.059	-395	-102	-20
Årets tilgang	0	166	0	0
Årets afgang	-411	-598	0	0
Dagsværdi 31.12.	25.085	27.088	448	467

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
2023				
Investeringsejendomme	0	0	25.085	25.085
H2 2022				
Investeringsejendomme	0	0	27.088	27.088

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
2023				
Investeringsejendomme	0	0	448	448
H2 2022				
Investeringsejendomme	0	0	467	467

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.

10. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Kostpris 01.01. / 01.07.	12	12	3	3
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	-12	0	-3	0
Kostpris 31.12.	0	12	0	3
Afskrivninger 01.01. / 01.07.	-9	-9	0	0
Afskrivninger	-3	0	-3	0
Afgang	12	0	3	0
Afskrivninger 31.12.	0	-9	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	3	0	3

11. KAPITALANDELE I DATTERSELSKABER OG FÆLLESLEDEDE SELSKABER, MODERSELSKAB

MIO. KR.	DATTERSELSKABER I ALT	FÆLLESLEDEDE SELSKABER I ALT
Kostpris 01.01.	7.955	27
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31.12.	7.955	27
Op- og nedskrivninger 01.01.	4.543	76
Årets resultat efter skat	-1.205	-16
Op- og nedskrivning 31.12.	3.338	60
Regnskabsmæssig værdi 31.12.23	11.293	86
Regnskabsmæssig værdi 31.12.22	12.498	102

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. 31.12.2023. 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.

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 33 mio. kr. pr. 31. december 2023 før nedskrivninger og 28 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab (21 mio. kr. i H2 2022 før nedskrivninger og 15 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. (4 mio. kr. i H2 2022) og er indregnet under eksterne ejendomsomkostninger i koncernens resultatopgørelse.

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Finansielle derivater	754	1.231	754	1.231
Tilgodehavender, der måles til dagsværdi via resultatet	754	1.231	754	1.231
Tilgodehavende hos lejerne mv.	28	15	3	1
Tilgodehavende ved køb og salg af ejendomme	2	4	0	0
Tilgodehavende skat	170	0	162	0
Andre tilgodehavender	15	24	8	13
Likvide beholdninger	378	428	371	346
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	593	471	544	360
Langfristet prioritetsgæld	14.724	14.461	221	224
Kortfristet prioritetsgæld	179	239	3	3
Gæld i alt	14.903	14.700	224	227
Finansielle derivater	98	0	98	0
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	15.001	14.700	322	227
Forudbetalt leje og deposita	359	345	6	5
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20	6	0	0
Skyldig skat	0	605	0	0
Anden gæld	226	365	29	392
Koncernmellemværende	0	0	3.491	3.326
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	605	1.321	3.526	3.723

DAGSVÆRDIHIERARKIET

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

MIO. KR.	2023			H2 2022		
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Realkreditlån	-14.903	0	0	-14.713	0	0
Renteswaps	0	656	0	0	1.231	0
I alt	-14.903	656	0	-14.713	1.231	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.

13. ANDRE TILGODEHAVENDER

KONCERNENS ANDRE TILGODEHAVENDER (DAGSVÆRDI) FORFALDER SÅLEDES:

MIO. KR. 2023	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	754	129	150	475
I alt 31.12.	754	129	150	475

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

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

MIO. KR. 2023	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	2.118	168	672	1.278
I alt 31.12.	2.118	168	672	1.278

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

MODERSELSKABETS ANDRE TILGODEHAVENDER (DAGSVÆRDI) FORFALDER SÅLEDES:

MIO. KR. 2023	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	754	129	150	475
I alt 31.12.	754	129	150	475

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

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

MIO. KR. H2 2022	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle derivater	2.118	168	672	1.278
I alt 31.12.	2.118	168	672	1.278

MIO. KR. 2023	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

14. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 57.523.525 aktier á 10 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

ÆNDRING I AKTIEKAPITAL I PERIODEN 2018/2023

Aktiekapital 01.07.2018	623
Annullering af egne aktier	-43
Aktiekapital 31.12.2022	580
Annullering af egne aktier	-5
Aktiekapital 31.12.2023	575

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 tilkøbt og annulleret egne aktier, 450.000 stk. Antallet svarede til 0,8% af den samlede kapital.

15. FORFALD AF FINANSIELLE FORPLIGTELSER

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2023	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	14.903	179	1.073	13.651
Anden gæld	29	0	0	29
	14.932	179	1.073	13.680
Finansielle derivater	98	1	28	69
I alt 31.12.	15.030	180	1.101	13.749

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør -127 mio. kr. (urealiseret kursgevinst).

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

MIO. KR. 2023	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	24.544	862	3.729	19.953
Bankgæld	0	0	0	0
	24.544	862	3.729	19.953
Finansielle derivater	-20	-1	-4	-15
I alt 31.12.	24.524	861	3.725	19.938

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 +13 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

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 cash flow tilbagediskonteret med en risikofri rente. Effekten af egen og modpartens kreditværdighed anses ikke at være væsentlig for dagsværdien af rentesikringsaftalerne.

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2023	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	223	3	18	202
Anden gæld	29	0	0	29
	252	3	18	231
Finansielle derivater	98	1	28	69
I alt 31.12.	350	4	46	300

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 0 mio. kr. (urealiseret kurgevinst).

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

MIO. KR. 2023	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	-20	-1	-4	-15
I alt 31.12.	302	9	38	255

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 0 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

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 cash flow tilbagediskonteret med en risikofri rente. Effekten af egen og modpartens kreditværdighed anses ikke at være væsentlig for dagsværdien af rentesikringsaftalerne.

16. UDSKUDT SKAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Udskudt skat 01.01 / 01.07	2.060	2.140	96	31
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen	-351	-80	-14	64
Udskudt skat indregnet via anden totalindkomst	0	0	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	35	0	3	1
Udskudt skat 31.12.	1.744	2.060	85	96
UDSKUDT SKAT HVILER PÅ FØLGENDE POSTER:				
Investeringsejendomme	1.741	2.137	83	98
Finansielle gældsforpligtelser	-6	0	0	0
Øvrige regnskabsposter	9	-77	2	-2
Udskudt skat 31.12.	1.744	2.060	85	96

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

17. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
Ændring i tilgodehavender	-9	-4	-3	2
Ændringer i kortfristet gæld	148	14	1.418	-205
Ændring i hensættelse til resultatbaseret vederlag	-350	52	-341	277
	-211	62	1.074	74

18. FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING

MIO. KR. - KONCERN 2023	PRIMO	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSREGU- LERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	13.834	-178	6	616	14.278
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	13.834	-178	6	616	14.278
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	-75	0	0	-75
Modtaget udbytte	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	13.834	-253	6	616	14.203

MIO. KR. - MODER 2023	PRIMO	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSREGU- LERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	-598	-3	0	14	-587
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	-598	-3	0	14	-587
Køb af egne aktier	0	-78	0	0	-78
Betalt udbytte	0	-75	0	0	-75
Modtaget udbytte	0	4	0	0	4
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	-598	-152	0	14	-736

MIO. KR. - KONCERN H2 2022	PRIMO	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSREGU- LERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	14.439	-188	0	-417	13.834
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	14.439	-188	0	-417	13.834
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	14.439	-338	0	-417	13.684

MIO. KR. - MODER H2 2022	PRIMO	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSREGU- LERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	-594	2	0	-6	-598
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

19. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

T. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023	H2 2022	2023	H2 2022
DELOITTE, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB				
Revisionshonorar	1.132	1.075	291	276
Andre erklæringsopgaver	50	0	50	0
Skatte- og momsrådgivning	245	289	245	145
Andre ydelser	12	284	12	95
Honorar i alt (ekskl. moms)	1.439	1.648	598	516

20. PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

PANTSÆTNINGER

Realkreditgælden er sikret ved pant i koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse. Gælden udgjorde pr. 31. december 2023 for koncernen 14.873 mio. kr. (14.700 mio. kr. i H2 2022) og for moderselskabet 222 mio. kr. (227 mio. kr. i H2 2022).

Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde for koncernen 24.958 mio. kr. (27.034 mio. kr. i H2 2022) og for moderselskabet 423 mio. kr. (467 mio. kr. i H2 2022).

Bankgæld for koncernen er sikret ved skadesløsbreve og ejerpantebreve for 1.903 mio. kr. (1.740 mio. kr. i H2 2022) og i moderselskabet 4 mio. kr. (4 mio. kr. i H2 2022) i hovedparten af koncernen og moderselskabets ejendomme. Bankgælden udgjorde for koncernen 0 mio. kr. (0 mio. kr. i H2 2022) og for moderselskabet 0 mio. kr. (0 mio. kr. i H2 2022).

Sikringskonti i koncernen og moderselskabet andrager 0 mio. kr. pr. 31. december 2023 (14 mio. kr. i H2 2022).

EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

Pr. 29. april 2022 indgår Dades som datterselskab i Novo Holdings A/S. Moderselskabet og alle datterselskaber er dermed sambeskattet med Novo Holdings A/S.

Moderselskabet er fællesregistreret med datterselskaber for moms og lønsumsafgift og hæfter derfor solidarisk for disse forpligtelser. Momsforpligtelsen i moderselskabet udgør pr. 31. december 2023 0 mio. kr. (0 mio. kr. i H2 2022).

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. (0 mio. kr. H2 2022)

Moderselskabet hæfter for Davista K/S' forpligtelser med op til 49% af den samlede stamkapital. Resthæftelsen udgjorde 22 mio. kr. pr. 31. december 2023 (22 mio. kr. i H2 2022). Den samlede gæld i Davista K/S udgjorde 252 mio. kr. pr. 31. december 2023 mod 256 mio. kr. pr. 31. december 2022. Moderselskabets andel heraf udgjorde 49% eller 123 mio. kr. (125 mio. kr. i H2 2022). Dades har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution 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.

De nye skatteregler indført 1. januar 2024 medfører nye ejendomsvurderinger, og dermed usikkerhed omkring ejendomsskatterne og grundskyld. Da vurderingerne stadig er foreløbige, så er det ikke muligt at vurdere den økonomiske konsekvens.

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 fællesledeede 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.	2023	H2 2022
TRANSAKTIONER MED NOVO HOLDINGS A/S		
Udbytte	43	86
TRANSAKTIONER MED AASE OG EJNAR DANIELSENS FOND		
Udbytte	31	62
TRANSAKTIONER MED BRUUN & HJEJLE ADVOKATPARTNERSELSKAB		
Levering af tjenesteydelser	1	5
TRANSAKTIONER MED DATTERSELSKABER		
Levering af tjenesteydelser	83	37
Renter	-290	36
Faktureret kurssikring	-565	417
Årets bevægelser på mellemregninger	165	233
TRANSAKTIONER MED FÆLLESLEDEDE SELSKABER		
Udbytte	4	0
TRANSAKTIONER MED BESTYRELSE OG DIREKTION I DADES		
Udbytte	0	1

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

22. RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

EPS er beregnet således:

2023:	
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =	$\frac{-1.411 \times 1.000.000}{57.523.525}$
H2 2022:	
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =	$\frac{294 \times 1.000.000}{57.973.525}$

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 renteafdækning 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 renteafdækning. Samlet betyder dette et mål for renteafdækning 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 pengeinstitutterne. Pr. 31. december 2023 har koncernen en uudnyttet kreditfacilitet på 250 mio. kr.

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



KONCERNENS FINANSIERING

Koncernens finansiering består af realkreditlån, banklån og driftskreditter. Realkreditlån optages som annuitetslån eller stående lån med afdragsperioder på 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.

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.

Rentetilpasningslån med rentebinding på 1-5 år og lån med variabel rente pr. 31. december 2023 udgjorde 100% af den samlede finansiering (H2 2022, 99%).

REFINANSIERING

RENTETILPASNING I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR	RENTESIKRING
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	14.903	14.530	373	0	8.450
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	14.700	14.162	538	0	8.725

FORFALDSPROFIL I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	14.903	0	0	14.903
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	14.822	0	122	14.700

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			
	31.12.2023	31.12.2022		
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Kursværdi af renteaftaler	-858	759	-715	630
Kursværdi af gæld	3	-3	1	-2
Kursrisiko i alt	-855	756	-714	628

Falder renten således med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, vil ændringen i kursværdien af koncernens gæld og renteaftaler påvirke resultat og egenkapital negativt før skat med 855 mio. kr. pr. 31. december 2023. Stiger renten med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, påvirkes resultat og egenkapital positivt før skat med 756 mio. kr. pr. 31. december 2023.

RENTERISIKO

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

Den årlige renteudgift af selskabets gæld udgjorde 406 mio. kr. med de på balancedagen gældende rentesatser (H2 2022, 302 mio. kr.). Stiger renten med 1%-point i forhold til gældende rentesats, vil koncernen realisere en større renteomkostning på 32 mio. kr. pr. år (H2 2022, 29 mio. kr.). Omvendt vil et rentefald på 1%-point fra niveauet betyde, at koncernen vil opnå en mindre renteudgift på 31 mio. kr. (H2 2022, 29 mio. kr.).

LIKVIDITETSRIKIO

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 2% 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.

EFFEKT AF RENTEÆNDRING

MIO. KR.	31.12.2023		31.12.2022	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Bankgæld	0	0	0	0
Realkreditlån	-93	94	-93	93
Finansielle derivater	62	-62	64	-64
Renterisiko i alt	-31	32	-29	29

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 2023

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

26. LEDELSHVERV

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
- 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
- Honoré Fonden
- Jensen & Møller Holding A/S
- K/S Astoria, København
- Sofiefonden

Medlem af direktionen:

- Ejendomsselskabet Damsager P/S
- Ejendomsselskabet Kildebo
- Ejendomsselskabet Norden A/S
- Ejendomsselskabet Norden 12 Invest 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 bestyrelsen:

- Bruun & Hjejle Komplementar ApS
- Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab

Medlem af direktionen:

- GRO Fund II GP ApS

Jacob Lise Lyngsgaard

Senior Partner

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S
- Glentra Holding P/S
- Glentra Capital P/S

Medlem af direktionen:

- Baneby Konsortiet GP ApS
- Glentra Fund I GP ApS

Barbara Fiorini Due

Advokat, Novo Holdings

Formand for bestyrelsen:

- Indkøbsselskabet Novo Holdings A/S

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S
- Ejendomsselskabet Novo Holdings P/S
- Ejendomsselskabet Novo Holdings Komplementar ApS
- 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

DIREKTION

Sisse Fjelsted Rasmussen

Finansdirektør, CFO

Næstformand for bestyrelsen:

- Stark Danmark A/S

Medlem af bestyrelsen:

- Altapay A/S
- CONSCIA A/S
- Dades A/S
- Demant A/S
- HEINRICH OG LAURINE JESSENS FOND
- HLJ INDUSTRI A/S
- STARK Group A/S
- STARK Sourcing A/S

Medlem af direktionen:

- STARK Group A/S

Søren Kristiansen

Adm. direktør

Medlem af direktionen:

- Dades A/S og dets datterselskaber

KONCERNENS EJENDOMME (DEL AF LEDELELSESBERETNING)

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	ENERGIMÆRKE	AREAL M ²
Industriparken 32	Ballerup	C	8.783
Bregnerødvej 129-137	Birkerød	C	8.633
Park Alle 295	Brøndby	B	11.014
Kratbjerg 236	Fredensborg	C	7.307
Lindevangs Alle 6	Frederiksberg	C	1.734
Rialto-bygningen	Frederiksberg	C	10.306
Stationsparken 21, 24, 25 og 26	Glostrup	C	13.049
Helleruphus , erhvervsdelen	Hellerup	B, C	21.500
Strandvejen 60	Hellerup	C	5.650
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	A2010, D, E	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	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	9.727
Ndr. Fasanvej 218-228	København N	C	6.267
Nattergalevej 6	København NV	F	3.940
Leifsgade	København S	D	4.978
Strandlodsvej 44	København S	D	5.093
Winghouse	København S	C	11.982
Frederikskaj 4	København SV	B	9.730
Dipylon Hus	København V	A2020	4.659
Glaskuben	København V	A2010,G	29.449
Kalvebod Brygge 35-37	København V	A2010	5.679
Krystallen	København V	A2010	13.230
Laurahus	København V	A2020	2.822
Vester Voldgade 2-4 m.fl.	København V	D	2.468
Kobbertårnet	København Ø	B	14.898
Lyngbyvej 14-28	København Ø	B	19.013

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	ENERGIMÆRKE	AREAL M ²
Rosenvængets Allé 23-25	København Ø	C,D	2.989
Ryesgade 51-55 / Blegdamsvej 60-62	København Ø	D	14.500
Vordingborggade 18-22	København Ø	C	9.310
Ringstedgade 24-26	Næstved	C,D,E	8.580
Fisketorvet 2	Odense C	C	9.473
Skomagergade 21-29	Roskilde	D	3.247
Rødovrevej	Rødovre	E	1.215
Gladsaxevej 355-365	Søborg	C	12.666
Gladsaxevej 372-382	Søborg	C	15.256
Møbelfabrikken , erhverv	Søborg	C	1.613
Rosenkæret 22 A-C	Søborg	C,D	4.348
Carl Jacobsens Vej 16- 20	Valby	D	18.955
Sønderhøj, erhverv	Viby J	A2010, B, C, D	82.599
Viby Hotel	Viby J	E	6.541
Christiansgade / Bødker Balles Gård	Aarhus C	C	3.224
Rådhuspladsen 1-5	Aarhus C	C	8.258
Erhvervssegment i alt			549.572

CENTERSEGMENTET	BELIGGENHED	ENERGIMÆRKE	AREAL M ²
Ballerup Centret	Ballerup	B	32.039
Farum Bytorv	Farum	D	15.891
WAVES	Greve	C, E, F	70.674
Waterfront Shopping	Hellerup	B	38.066
Nørreport Centret	Holstebro	C, D	18.772
Hørsholm Midtpunkt	Hørsholm	A2010	23.519
Ølbycenter	Køge	B, C	5.625
RO'S Torv	Roskilde	A2010	83.427
Egedal Centret	Stenløse	D	7.131
Spinderiet	Valby	C	33.131
Sct. Mathias Centret	Viborg	C	15.272
Mega Syd	Viby J	A2010, A2020, B, C, F	38.910
Viby Centret	Viby J	B	20.215
Centersegmentet i alt			402.670

BOLIGSEGMENT	BELIGGENHED	ENERGIMÆRKE	AREAL M ²
Købmandsgården / Porthuset Etape 1	Bagsværd	A2015	17.016
Rolighedsvej 1-33	Ballerup	A	11.688
Værnedamsvej 15-17 / Gl. Kongevej 85	Frederiksberg C	C	6.253
Skyllebakke Havn 1-78	Frederikssund	C, D	5.474
Helleruphus, boligdelen	Hellerup	A2015	2.202
Slotsengen	Hillerød	A2015	8.354
Tækkerhusene	Hillerød	A2015	6.956
Snedkerhaven	Hvidovre	A2015	5.104
Lyngby Hovedgade 55 A-B	Kgs. Lyngby	C	1.366
Lyngby Hovedgade 6	Kgs. Lyngby	-	199
Lyngby Hovedgade 8A	Kgs. Lyngby	D	480
Amaliegade 39-41 / Esplanaden 36	København K	C, E	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	A2015	6.241
Strandparken	Køge	A2015	6.062
Rundforbiparken 8A-13B	Nærum	D	4.871
Toldbodhuse	Odense C	A2015	10.505
Møbelfabrikken - bolig	Søborg	A2015	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	A2010	13.611
Gyvelholm 1-52	Virum	D	5.325
Kulturporten	Farum	(A)	
Bækkeskovvej	Vallensbæk Strand	(A)	
Boligsegment ialt			143.285
Investeringsejendomme ialt			1.095.527

