

# ÅRSRAPPORT 2020/21





# INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning.....	7
5 års hoved- og nøgletal for Koncernen .....	7
Ejerforhold .....	12
Hovedaktivitet .....	13
Ejendomsmarkedet .....	13
Regnskabsberetning.....	14
Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar .....	30
Ledelsesforhold .....	31
Risikofaktorer .....	32
Ledelsespåtegning .....	35
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	36
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2020/21 - Koncern .....	40
Balance pr. 30.06.2021- Koncern .....	41
Egenkapitalopgørelse for 2020/21 - Koncern .....	43
Pengestrømsopgørelse for 2020/21 - Koncern.....	44
Resultat- og totalindkomstopgørelse 2020/21 - Moderselskab.....	46
Balance pr. 30.06.2021 - Moderselskab .....	48
Egenkapitalopgørelse for 2020/21 - Moderselskab .....	50
Pengestrømsopgørelse for 2020/21 - Moderselskab.....	51
Noter .....	53
Koncernens ejendomme (del af ledelsesberetning) .....	100



BAG ELEFANTERNE, KØBENHAVN V

## SELSKABSOPLYSNINGER

### SELSKAB

Dades A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Hjemstedskommune, Lyngby-Taarbæk

Telefon 45 26 01 00  
dades@dades.dk  
www.dades.dk  
CVR-nr. 10 43 29 28

### BESTYRELSE

Bestyrelsesformand  
Næstformand, advokat, Managing Partner  
Senior Partner  
Adm. direktør  
Direktør  
Adm. direktør  
Økonomidirektør

Steen Parsholt  
Karsten Holst Bork Kristoffersen  
Johan Oluf Brønnum-Schou  
Peter Morten Andreassen  
Peter Vilhelm Carøe  
Dorte Krak  
Niels Ulrik Andersson

### 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 12. oktober 2021

### DIRIGENT

---



## ET SÆRLIGT ÅR MED FORTSAT FREMGANG

Regnskabsåret 2020/21 blev på flere måder et ganske særligt regnskabsår for Dades.

Som resten af landet har Dades været påvirket af restriktioner som følge af Covid-19 med deraf følgende lukning af butikcentre, hjemmearbejde m.v. Det til trods er det lykkedes at øge Dades' lejeindtægter i forhold til seneste regnskabsår, hvilket sammen med en positiv udvikling i ejendomsværdierne og de finansielle kontrakter betyder, at Dades i 2020/21 opnåede det bedste resultat i selskabets 84-årige historie.

Dades' segmenter opnåede fremgang indenfor to af segmenterne, kontor og bolig, der tilsammen udgør cirka 70% af porteføljen. Udviklingen inden for begge segmenter har været stabilt stigende, hvilket blandt andet skyldes stigende lejeindtægter indenfor kontor og tilgang af nye boligejendomme.

Centersegmentet har oplevet en mindre tilbagegang, men med fleksibilitet og dialog med lejerne, er det lykkedes at fastholde hovedparten i porteføljen. På grund af Covid-19 var forholdene særligt udfordrende i efteråret 2020 og over vinteren, men er i løbet af foråret 2021 gradvist blevet forbedret.

Samlet blev Dades' udlejningsindtægter i 2020/21 på 1.245 mio. kr. (1.197 mio. kr.), hvilket er en fremgang på 4% i forhold til sidste år. Årets driftsresultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev på 685 mio. kr. (711 mio. kr.), hvilket er en mindre tilbagegang primært på grund af Covid-19. Resultat efter skat blev på 1,3 mia. kr. (611 mio. kr.). Resultatet er i særlig grad begunstiget af en positiv værdiregulering af Dades' renteafdækning på 583 mio. kr. (-296 mio. kr.) samt en samlet positiv værdiregulering af ejendomme på 456 mio. kr.

Årets resultat før finansielle poster er på niveau med det forventede, mens resultatet før skat er væsentligt bedre end forventet, hvilket samlet set er meget tilfredsstillende.

Dades' ejendomsportefølje er i løbet af regnskabsåret steget 6% til 26,1 mia. kr. (24,6 mia. kr.), som følge af værdiregulering og tilgang til porteføljen. Dades' portefølje er fordelt på flere segmenter og flere geografiske lokationer og har vist sig økonomisk robust under Covid-19 pandemien.

Dades har i de kommende år finansiell kapacitet til at investere yderligere 5-8 mia. kr. i attraktive og velbeliggende udlejningsejendomme inden for selskabets strategiske fokusområder; bolig- og kontorejendomme i de største danske byer.

I foråret 2021 indgik Dades en langsigtet strategisk aftale med ejendomsvirksomheden NREP om at forvalte og udvikle Dades' ejendomsportefølje. Med aftalen er det hensigten særligt at øge fokus på udnyttelse af de udviklingsmuligheder, der findes på Dades' eksisterende ejendomme. Med NREP's ekspertise og indsigt indenfor netop dette område, er det forventningen, at Dades' også i de kommende år vil opleve en lønsom vækst.

I forbindelse med aftalen med NREP er seks medarbejdere pr. 1 juli 2021 overgået til NREP, og tre medarbejdere har valgt at opsige samarbejdet med Dades. Samtidig er Boris Nørgaard Kjeldsen, pr. 30. juni 2021 efter 30 års succesfuld tjeneste i Dades, heraf 28 år i direktionen og 22 år som administrerende direktør, fratrådt og er blevet efterfulgt af Søren Kristiansen. Vi ønsker at takke Boris for lang og tro tjeneste og glæder os over at kunne bevare Boris' tilknytning til Dades, som Senior Advisor til selskabets direktion og bestyrelse.

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





# LEDELSESBERETNING

## 5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udlejningsindtægter	1.245	1.197	1.158	1.015	940
Nettoomsætning i alt	1.245	1.197	1.158	1.015	940
Andre driftsindtægter	33	5	8	8	35
Ejendomsomkostninger	-315	-238	-245	-254	-274
Personaleomkostninger	-53	-30	-23	-20	-15
Administrationsomkostninger mv.	-16	-20	-14	-14	-27
Resultat før finansielle poster (EBIT)	894	914	884	735	659
Resultat i fællesledede selskaber	5	19	2	25	20
Finansielle poster	-214	-222	-213	-221	-237
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	685	711	673	539	442
Værdiregulering af ejendomme	456	355	-126	299	240
Avance ved salg af ejendomme	27	9	17	333	8
Værdiregulering af finansiell gæld	583	-296	-797	-36	295
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	1.751	779	-234	1.135	985
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	-413	-168	43	-255	-309
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	1.338	611	-191	880	676
<b>OPHØRTE AKTIVITETER</b>					
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	444	20
Årets resultat	1.338	611	-191	1.324	696

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

## 5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

### FORTSAT

BALANCE I MIO. KR.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
<b>AKTIVER</b>					
Investeringsejendomme	26.119	24.261	22.396	19.505	19.734
Investeringsejendomme under opførelse	0	305	1.157	1.132	617
Andre aktiver	240	298	258	318	275
Likvide beholdninger	150	157	318	602	14
<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.509</b>	<b>25.021</b>	<b>24.129</b>	<b>21.557</b>	<b>20.640</b>
<b>PASSIVER</b>					
Egenkapital	8.309	7.121	6.647	7.838	6.639
Gældsforpligtelser	18.200	17.900	17.482	13.719	14.001
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.509</b>	<b>25.021</b>	<b>24.129</b>	<b>21.557</b>	<b>20.640</b>
<b>ANTAL M<sup>2</sup></b>					
Centersegment	388.827	387.987	388.025	349.210	342.892
Erhvervssegment	612.397	619.411	645.138	593.167	615.701
Boligsegment	150.389	118.890	67.197	31.411	33.412
<b>M<sup>2</sup> i alt</b>	<b>1.151.613</b>	<b>1.126.288</b>	<b>1.100.360</b>	<b>973.788</b>	<b>992.004</b>
<b>ANTAL EJENDOMME</b>					
Centersegment	11	11	13	12	12
Erhvervssegment	81	83	82	70	66
Boligsegment (boliglejemål)	1.534	1.149	665	376	398
<b>BOGFØRT VÆRDI PR. M<sup>2</sup> I KR.</b>					
Centersegment	20.791	20.574	21.274	22.215	22.453
Erhvervssegment	21.994	20.930	18.933	18.243	18.115
Boligsegment excl. boliger under opførelse	30.361	30.448	28.225	27.869	25.452



XXX

## 5 ÅRS HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

### FORTSAT

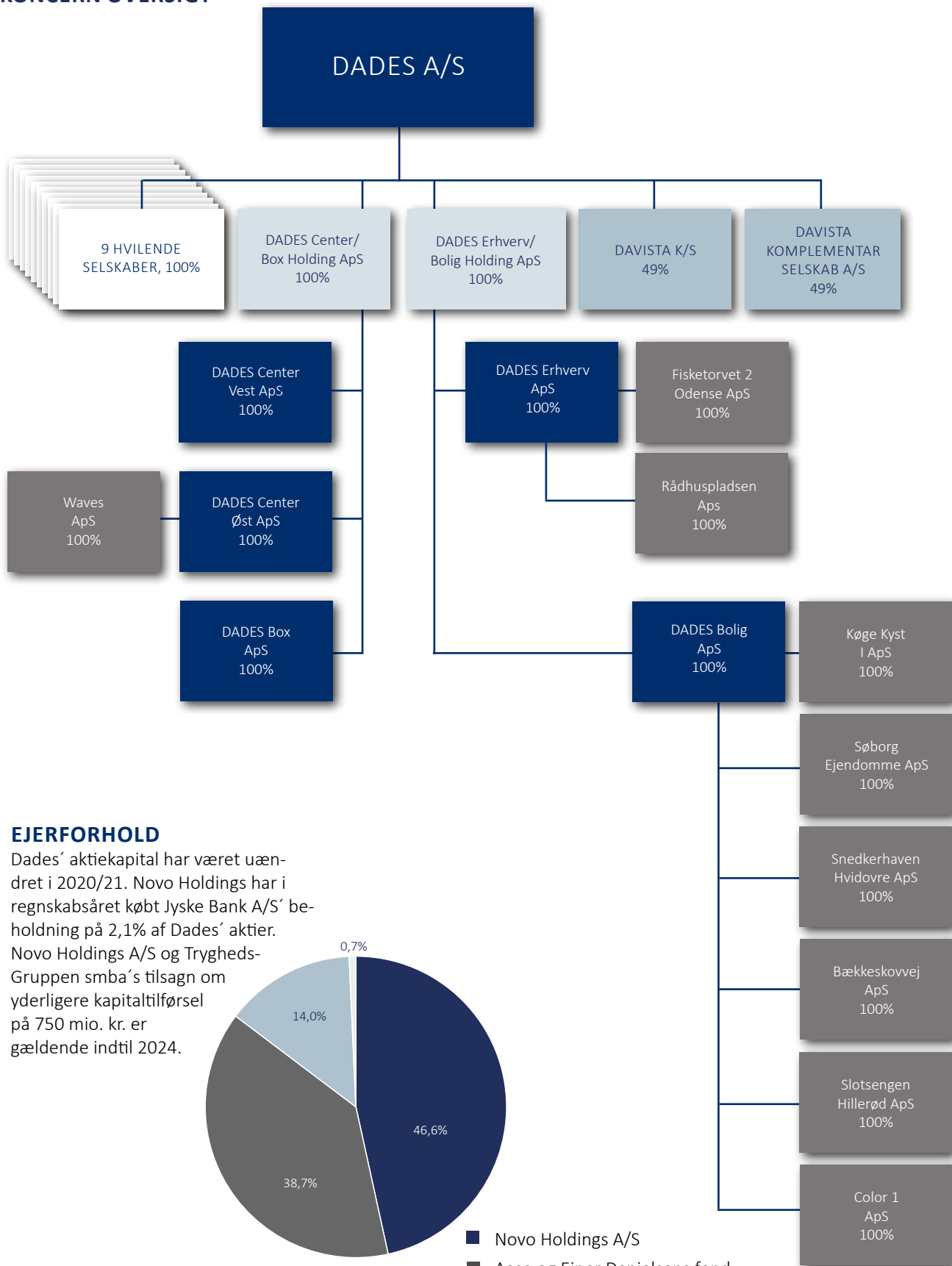
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Overskudsgrad	71,8%	76,3%	76,3%	72,4%	70,1%
Egenkapitalforrentning før værdireg. og skat	8,9%	10,3%	9,3%	7,4%	7,5%
Egenkapitalforrentning (ROE)	17,3%	8,9%	-2,6%	12,2%	11,5%
Soliditetsgrad/egenkapitalandel	31,3%	28,5%	27,4%	36,4%	32,2%
Finansiell gearing	174,6%	197,4%	208,9%	133,1%	176,2%
Afkast på ejendomsporteføljen	3,7%	4,1%	4,4%	3,9%	3,6%
Lånerente	1,5%	1,6%	1,8%	2,0%	2,2%
Afkastmarginal	2,2%	2,5%	2,6%	1,9%	1,4%
Nettoinvesteringer matr. anlægsakt. (mio. kr.)	1.068	658	3.042	295	2.694
Gns. antal medarbejdere (FTM)	11	10	10	9	7

AKTIERELATEREDE NØGLETAL	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	133,4	114,3	106,7	125,8	106,6
EBIT pr. aktie (EBITPS)	14,3	14,7	14,2	11,8	11,3
EBVAT pr. aktie (EBVATPS)	11,0	11,4	10,8	8,7	7,6
Resultat pr. aktie (EPS)	21,5	9,8	-3,1	21,2	12,1
Cash flow pr. aktie (CFPS)	12,4	9,8	9,4	7,0	9,0
Frit cash flow pr. aktie (FCFPS)	-6,7	-2,0	7,7	5,3	6,4
Udbytte pr. aktie (DPS)	2,4	2,4	16,1	2,0	1,1
Antal aktier stk.	62.294.285	62.294.285	62.294.285	62.294.285	62.294.285
Gns. antal aktier	62.294.285	62.294.285	62.294.285	62.294.285	58.082.505

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

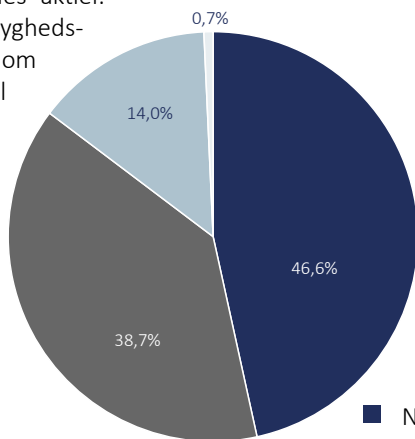


KONCERN OVERSIGT



EJERFORHOLD

Dades' aktiekapital har været uændret i 2020/21. Novo Holdings har i regnskabsåret købt Jyske Bank A/S' beholdning på 2,1% af Dades' aktier. Novo Holdings A/S og Trygheds-Gruppen smba's tilsagn om yderligere kapitaltilførsel på 750 mio. kr. er gældende indtil 2024.



- Novo Holdings A/S
- Aase og Ejner Danielsens fond
- TryghedsGruppen smba
- Boris Nørgaard Kjeldsen

## HOVEDAKTIVITET

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

Selskabets aktivitet er igen forøget i forhold til tidligere år, som følge af køb af boligejendomme og færdiggørelse af flere boligudviklingsprojekter primært i og omkring hovedstadsområdet.

## EJENDOMSMARKEDET

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

Dog har Covid-19 pandemien påvirket økonomien globalt, hvilket betyder større usikkerhed for den fremtidige vækst. Det påvirker naturligt butik- og detailmarkedet både direkte og indirekte. Som følge af regeringens beslutning om lukning af store dele af samfundet over flere perioder, blev en række sektorer hårdt påvirket. Det gjaldt især for detailhandlen, turistbranchen, hoteller, biografer og fitness.

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

Ejendomsmarkedet er ovenpå Covid-19 pandemien de seneste 1½ år langsomt på vej tilbage mod mere stabile forhold. Dog vil der uden tvivl være sektorer og brancher, som fortsat nogen tid endnu vil være påvirket af eftervirkningerne.

Ejendomsmarkedet mangler endnu at se de mere langtrækkende effekter for branchen, herunder om erhvervsjendommene i højere grad vil blive suppleret med hjemmearbejde eller om det øger behovet for yderligere kvadratmeter for at holde afstand. I butiksljemål må man også forvente yderligere acceleration i e-handlen og deraf følger for detailhandlen.

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

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

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

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

## REGNSKABSBERETNING

### Hovedpunkter

Nettoomsætningen er steget med 48 mio. kr. eller 4,0% i forhold til året før, hvilket primært kan henføres til udlejningen af færdiggjorte boligudviklingsprojekter samt tilkøb af færdigopførte boligejendomme.

Det samlede økonomiske tomgangstab udgjorde 89 mio. kr. eller 6,3% i gennemsnit for året (2019/2020, 81 mio. kr. eller 6,0%), mens lejerabatter udgjorde 72 mio. kr. eller 5,2% (2019/20, 68 mio. kr. eller 5,1%).

Andre indtægter på godt 33 mio. kr. består af lejernes betaling for reetablering af lejemål ved fraflytning samt bodsbetaling fra én lejer grundet fraflytning før uopsigelse udløb.

De ejendomsrelaterede driftsomkostninger er øget med 77 mio. kr. eller 32,4% i forhold til året før, hvoraf 37 mio. kr. kan henføres til den øgede ejendomsportefølje primært af boligejendomme, og et større behov for lejemålsindretninger i koncernens øvrige ejendomme, hvor nyudlejninger og/eller genforhandlinger af lejekontrakter samtidigt har resulteret i en øget andel af fordelingsregnskaberne med koncernens erhversejere.

Dades indgik den 4. april 2021 aftale med ejendomsinvestoren NREP om forvaltning og udvikling af Dades' eksisterende portefølje. Aftalen blev effektueret den 30. juni 2021. Boris Nørgaard Kjeldsen er som konsekvens heraf fratrukket som administrerende direktør, og 6 medarbejdere er virksomhedsoverdraget til NREP. Der er i året afsat forpligtelser til løn- og bonusafregninger hertil. Det betyder, at de samlede løn- og øvrige kapacitetsomkostninger er steget med 39% eller godt 19 mio. kr. i forhold til året før.

Resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde 894 mio. kr., hvilket er en nedgang på 20 mio. kr. i forhold til året før.

Finansielle nettoomkostninger er faldet med 8 mio. kr. til 214 mio. kr. grundet det generelt lave danske renteniveau.

Resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) blev dermed på 685 mio. kr., hvilket er på niveau med de udmeldte forventninger.

Markedsværdien af Dades' ejendomme udgjorde 26.119 mio. kr. pr. 30. juni 2021 mod 24.566 mio. kr. året før. Stigningen skyldes en netto tilgang primært af boligejendomme på 1.069 mio. kr. og værdireguleringer på 456 mio. kr.

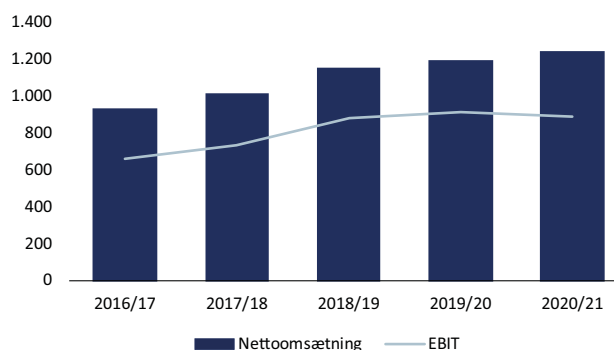
Selskabets renteafdækning og øvrige kursreguleringer på realkreditgæld er grundet en stigende rente i 2021 positiv med 583 mio. kr. mod en negativ regulering på -296 mio. kr. året før.

Koncernens resultat efter skat udgjorde 1.338 mio. kr. mod 611 mio. kr. året før, hvilket er det bedste i Dades' historie.

Forbedringen kan primært henføres til tilgange af boligejendomme, øget markedsværdi af koncernens ejendomme og en positiv værdiregulering af selskabets renteafdækning.

### Koncernens resultat før finansielle poster (EBIT)

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

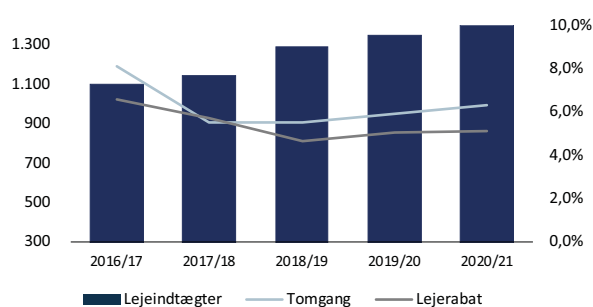




Den økonomiske tomgang i Dades' ejendomsportefølje viser en svag stigning i året på 0,3%-point til 6,3%. Lejerabatter, som er givet ved enten genforhandlinger og opnåelse af yderligere uopsigelighed eller ved indgåelse af nye lejeaftaler, er stort set uændret i forhold til sidste år og udgør samlet 5,1%.

Det forventes, at den økonomiske tomgang og lejrabatter vil være uændret til svagt stigende i det kommende regnskabsår.

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



Resultat før finansielle poster blev i 2020/21 på 894 mio. kr., hvilket er en tilbagegang i forhold til året før på 20 mio. kr. eller 2,2%. Det kan primært henføres til, at ejendomsrelaterede omkostninger er steget med godt 32% i forhold til året før, hvilket skyldes øget vedligeholdelsesbehov på ejendommene samt indgåelse af flere brutto kontrakter, hvor koncernen har haft en større andel af fællesregnskaberne med lejerne end tidligere. Selskabets ibrugtagning af boligudviklingsprojekter har øget resultat før finansielle poster med 29 mio. kr.

Gager til selskabets ansatte er steget med 76% primært grundet fratrædelsesgodtgørelse samt afregning af bonus og incitamentsordninger i forbindelse med indgåelse af managementaftalen med NREP.

## Tilgange og ejendomsinvesteringer

Det investerede beløb i 2020/21 udgjorde 1.156 mio. kr. og indeholder forbedringer og investeringer i den bestående ejendomsportefølje på 571 mio. kr. Derudover inkluderer beløbet færdiggørelse af flere boligudviklingsprojekter.

Dades overtog den 31. august 2020 en mindre ejendom med et grundareal på 3.795 m<sup>2</sup> i Vallensbæk. Grundarealet er tiltænkt til et kommende boligudviklingsprojekt.

Den 1. september 2020 overtog Dades anparterne i FB Byg Hvidovre ApS. Overtagelsen har tilført en omsætning på 6 mio. kr. og en fremgang i EBIT på godt 4 mio. kr. i dette regnskabsår. Balancen er ligeledes øget med godt 158 mio. kr. som følge af overtagelsen. Ejendommen er fuldt udlejet ved overtagelsen.

Dades overtog den 18. marts 2021 anparterne i Color 1 ApS. Det overtagne selskab ejer familievenlige boligudlejningsejendomme i Virum, Nærum og Frederikssund. Overtagelsen vil fremadrettet tilføre Dades en omsætning på godt 24 mio. kr. og en fremgang i EBIT på godt 11 mio. kr. Balancen er øget med godt 415 mio. kr., som følge af overtagelsen.

Boligudviklingsprojektet i Ballerup (etape 1) er i 2020/21 taget i drift og næsten fuldt udlejet. Tilgangen har betydet, at balancen er øget med 267 mio. kr.

Dades har på balancedagen indgået en betinget købsaftale med Furesø Kommune om køb af arealer på 5.047 m<sup>2</sup> beliggende på Frederiksborgvej 3-5 i Farum. Formålet med dette køb er, at opføre attraktive familievenlige udlejningsboliger i det centrale Farum.

## Boligudviklingsprojekter

Der er ikke igangværende boligudviklingsprojekter pr. 30. juni 2021.



## Kapitalandele og datterselskaber og fællesledede selskaber

Nedenstående er en oversigt med koncernens selskaber

SELSKAB	FORMÅL
Dades Center/Box Holding ApS	at eje anparterne i Dades Center Vest ApS, Dades Center Øst ApS, Dades Box og har ingen anden aktivitet.
Dades Erhverv/Bolig Holding ApS	at eje anparterne i Dades Erhverv ApS og Dades Bolig ApS og har ingen anden aktivitet.
Dades Center Vest ApS	at udleje og drifte Butikcentre Jylland, dog undtaget box butikkerne Mega Syd, Viby Jylland.
Dades Box ApS	at udleje og drifte butikskomplekset Mega Syd i Viby J.
Dades Center Øst ApS	at udleje og drifte butikcentre på Sjælland samt eje anparterne i Waves ApS.
Waves ApS	at udleje og drifte butikskomplekset Waves i Greve.
Dades Erhverv ApS	at udleje og drifte koncernens erhvervsjendomme og eje anparterne i selskabets datterselskaber.
Fisketorvet 2 Odense ApS	at udleje og drifte ejd. på Fisketorvet 2-6, Stålstræde 7 samt Dansestræde 6-8, Odense, udlejet til lægepraksisser, fitness og boliger.
Rådhuspladsen ApS	at udleje og drifte kontorejendommen på Rådhuspladsen 2-10 i Aarhus, hvor ankerlejer er advokatfirmaet Kromann Reumert.
Dades Bolig ApS	at udleje og drifte koncernens boligejendomme 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 erhvervsjld.
Snedkerhaven Hvidovre ApS	at udleje og drifte ejendommen beliggende i Snedkerhaven 1-17 i Hvidovre, hvor der er opført en boligejendom med 60 udlejningsboliger.
Bækkeskovvej ApS	at udvikle boligudlejningsejendom på Bækkeskovvej i Vallensbæk.
Slotsengen Hillerød ApS	at udleje og drifte ejendommen beliggende på Klostervej 23-41 i Hillerød, hvor der er opført boligejendomme med 100 udlejningsboliger.
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.

### Afgange

I henhold til strategien har Dades i 2020/21 solgt to mindre ejendomme i henholdsvis Ballerup og Hørsholm, hvilket har påvirket årets resultat med en avance på 21 mio. kr.

Porteføljen af ejerlejligheder, som ved lejers fraflytning ikke kan udlejes efter fri lejefastsættelse uden forudgående renovering, er reduceret med 10 lejligheder og et kælderum. Alle salg er gennemført over bogført værdi og har betydet en avance på 6 mio. kr.

### Finansiering

Finansieringsomkostningerne blev med 214 mio. kr. på niveau med sidste år.

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

Renteafdækningen er i årets løb øget, som følge af den større ejendomsportefølje og den større realkreditfinansiering. Det er forsat strategien at holde den vægtede varighed på selskabets renteafdækning på minimum 6,25 år. Rentemarginaler og bidragssatser er stort set uændrede i 2020/21.



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

I forbindelse med etablering af nye boligudviklingsprojekter har Dades optaget mellemfinansiering i byggeperioden. Mellemfinansieringen erstattes med realkreditbelåning, når boligudviklingsprojekterne er færdiggjort og ibrugtages. På balancetidspunktet er al mellemfinansiering indfriet og erstattet af prioritetslån.

Markedsværdien af den samlede rentebærende gæld udgjorde 15.701 mio. kr. pr. 30. juni 2021, heraf udgjorde den negative værdi af selskabets renteafdækning 982 mio. kr. Rente- og bidragsomkostninger udgjorde i 2020/21 104 mio. kr., og omkostninger til selskabets renteafdækning udgjorde godt 110 mio. kr.

### Kapitalberedskab

Det finansielle kapitalberedskab består primært af en likvid beholdning og uudnyttede kreditfaciliteter. Dades havde den 30. juni 2021 et kapitalberedskab på 250 mio. kr. incl. uudnyttede kredit- og lånefaciliteter. Derudover har Novo Holdings A/S og TryghedsGruppen smba givet tilsagn om et betinget kapitaltilførsel på tilsammen op til 750 mio. kr. Tilsagnet løber indtil udgangen af juni 2024.

### Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT)

Moderselskabets resultat før finansielle poster (EBIT) udgjorde -10 mio. kr. Moderselskabets resultat omfatter driften af 7 ejendomme.

Resultatet er derfor ikke direkte sammenligneligt med året før, hvor resultatet blev 660 mio. kr., og hvor moderselskabet havde driften af flere ejendomme i 7 måneder, inden selskabsomstruktureringen blev effektueret.

### Sammenfatning

Årets resultat på 1.338 mio. kr. er påvirket af følgende væsentlige forhold:

1. Koncernens drift og cash flow fra bestående samt tilkøbte ejendomme genererer et stabilt afkast, som bruges til yderligere reinvestering af ejendomme.
2. Øgede ejendomsrelaterede omkostninger grundet den forøgede portefølje, men også til indretning og vedligehold samt fratrædelsesforpligtelse til selskabets tidligere administrerende direktør og afregning af bonusprogrammer til selskabets øvrige medarbejdere.
3. Positiv værdiregulering som følge af stigende værdier på kontor- og boligejendomme.
4. Positiv urealiseret kursregulering på selskabets prioritetsgæld og renteafdækning.

De i årsrapporten for 2019/20 udtrykte forventninger til årets resultat før finansiering (EBIT) var på 875-925 mio. kr., og året indfrie dermed forventningerne med et resultat på 894 mio. kr.

Årets resultat er samlet set meget tilfredsstillende.



### Fremtiden

Tiden efter Covid-19 er usikkerheden for udvalgte sektorer inden for ejendomsbranchen steget. Det gælder især hotel, biograf og bespisning. Detailhandlen er langsomt ved at genvinde aktivitetsniveauet fra før pandemien. Udlejningsniveauer ventes i de kommende år stabile med et øget pres på midlertidige lejensættelser for at få øget aktivitet i detailhandlen. Markederne for udlejning af kontor- og boligejendomme er stabile til stigende både hvad angår priser og udlejningsniveauer.

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

Baseret på den aktuelle drift, Dades' ejendomsportefølje samt kendte tilgange, forventes der for 2021/22 en nettoomsætning i niveauet 1,5 mia. kr., og et primært resultat (EBIT) i niveauet 875-925 mio. kr. Resultat før værdireguleringer (EBVAT) forventes at blive i niveauet 675-725 mio. kr.

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

### Begivenheder efter 30. juni 2021

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



## Definitioner på nøgletal

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

Overskudsgrad (%)	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning i alt}}$
Egenkapitalsforrentning før værdireg. og skat (%)	$\frac{\text{EBVAT} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning (ROE) (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad/egenkapitalandel (%)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
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.	2020/21	2019/20	ÆNDRING
Udlejningsindtægter	1.245	1.197	48
Nettoomsætning i alt	1.245	1.197	48
Andre driftsindtægter	33	5	28
Ejendomsomkostninger	-315	-238	-77
Personaleomkostninger	-53	-30	-23
Administrationsomkostninger mv.	-16	-20	4
Resultat før finansielle poster (EBIT)	894	914	-20
Resultat i fællesledede selskaber	5	19	-14
Finansielle poster	-214	-222	8
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	685	711	-26
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	456	355	101
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	27	9	18
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	590	-293	883
Realiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-7	-3	-4
Resultat før skat	1.751	779	972



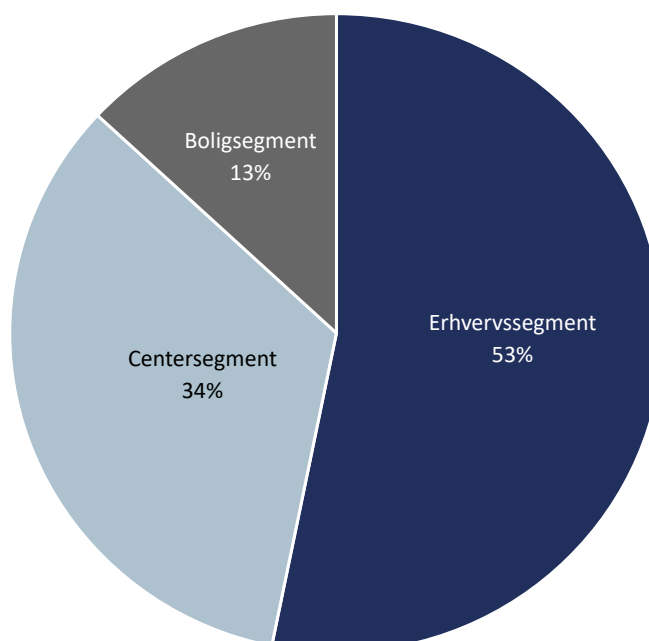




**UDVIKLINGEN I DEN SAMLEDE EJENDOMSVÆRDI**

Udviklingen i koncernens ejendomsværdi i 2020/21 kan specificeres således:

MIO. KR.	EJENDOMSVÆRDI
Investeringsejendomme 01.07.2020	24.566
<b>INVESTERINGER I CENTERSEGMENT</b>	
Øvrige investeringer i centersegment	150
	150
<b>INVESTERINGER I ERHVERVSSEGMENT</b>	
Øvrige investeringer i erhvervssegment	144
	144
<b>INVESTERINGER I BOLIGSEGMENT</b>	
Køb af Bækkeskovvej, Vallensbæk	35
Køb af Slotsengen, Hillerød	247
Køb af Snedkerhaven, Hvidovre	158
Køb af Color 1 ApS, Nordsjælland	417
Øvrige investeringer i boligsegmentet	34
	891
<b>SALG OG VÆRDIREGULERINGER</b>	
Salg af ejendomme	-88
Værdireguleringer	456
	368
Investeringsejendomme 30.06.2021	26.119

**EJENDOMSSEGMENTER**



## EJENDOMSSEGMENTER SAMLET

Samlet areal på 1.151.613 m<sup>2</sup> og en ejendomsværdi på 26.119 mio. kr. (24.566 mio. kr. i 2019/20)

RESULTATOPGØRELSE I MIO. KR.	2020/21	2019/20	ÆNDRING
Nettoomsætning	1.245	1.197	48
Omkostninger	-362	-288	-74
Primært resultat	883	909	-26
Andre driftsindtægter	33	5	28
Værdireguleringer	456	355	101
Avance og tab ved salg af ejendomme	27	9	18
Resultat før finansiering	1.399	1.278	120
Segmenternes samlede værdi	26.119	24.566	1.553
Direkte afkast	3,5%	3,8%	-0,3%
Tomgangsprocent	6,3%	5,5%	0,7%
Overskudsgrad	70,9%	76,0%	-5,1%

Resultatopgørelsen for Dades' tre segmenter er vist ovenfor og på de efterfølgende sider. Nettoomsætningen udgjorde samlet 1.245 i 2020/21, hvilket er en forøgelse på 48 mio. kr. eller 4% over samme periode året før. Den økonomiske tomgangsprocent er på niveau med året før og udgør for 2020/21 godt 88 mio. kr. (81 mio. kr. i 2019/20). Der er i året afgivet lejerabatter for 72 mio. kr. (69 mio. kr. i 2019/20). Ejendomsrelaterede omkostninger er øget med 74 mio. kr. i forhold til året før, hvilket primært skyldes de øgede behov for vedligehold, udlejningsomkostninger, Dades' andel af fællesudgifter samt lejemålsindretninger til kommende lejere.



## ERHVERVSSEGMENT

Samlet areal på 612.397 m<sup>2</sup> og en ejendomsværdi på 13.469 mio. kr. (12.964 mio. kr. i 2019/20)

MIO. KR.	2020/21	2019/20	ÆNDRING
Nettoomsætning	642	633	9
Omkostninger	-146	-124	-22
Primært resultat	496	509	-13
Andre driftsindtægter	27	4	23
Værdireguleringer	393	760	-367
Avance og tab ved salg af ejendomme	21	1	20
Resultat før finansiering	937	1.274	-337
Segmentværdi	13.469	12.964	505
Direkte afkast	3,8%	4,1%	-0,3%
Tomgangsprocent	6,2%	5,7%	0,5%
Overskudsgrad	77,3%	80,4%	-3,1%

Nettoomsætningen i erhvervssegmentet udgjorde 642 mio. kr. i 2020/21, hvilket er på niveau med året før. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 5,7% eller 45 mio. kr., hvilket er 8 mio. kr. højere end i 2019/20. Der er i året afgivet lejerabat til eksisterende og nye lejere svarende til 4,0% af bruttoomsætningen (4,3% i 2019/20). Ejendomsrelaterede omkostninger er steget med 23 mio. kr. og udgør 122 mio. kr. i 2020/21. Overskudsgraden for 2020/21 udgjorde 77,3%, mens den for 2019/20 udgjorde 80,4%



KALVEBOD BRYGGE 35, KØBENHAVN K

## CENTERSEGMENT

Samlet areal på 388.827 m<sup>2</sup> og en ejendomsværdi på 8.084 mio. kr. (7.982 mio. kr. i 2019/20).

MIO. KR.	2020/21	2019/20	ÆNDRING
Nettoomsætning	426	448	-22
Omkostninger	-141	-124	-16
Primært resultat	285	324	-38
Andre driftsindtægter	5	1	3
Værdireguleringer	-46	-529	483
Avance og tab ved salg af ejendomme	0	0	0
Resultat før finansiering	244	-204	448
Segmentværdi	8.084	7.982	102
Direkte afkast	3,6%	4,0%	-0,4%
Tomgangsprocent	6,4%	5,4%	1,0%
Overskudsgrad	66,9%	72,3%	-5,4%

Nettoomsætningen i centersegmentet udgjorde 426 mio. kr. i 2020/21, hvilket er et fald på 22 mio. kr. i forhold til året før. Den økonomiske tomgangsprocent udgjorde 5,4% eller 32 mio. kr., hvilket er 4 mio. kr. lavere end i 2019/20. Der er i året afgivet lejerabat til eksisterende og nye lejere svarende til 8,4% af bruttoomsætningen (7,3% i 2019/20). Ejendomsrelaterede omkostninger er steget med 19 mio. kr. og udgør 125 mio. kr. i 2020/21. Overskudsgraden for 2020/21 udgjorde 66,9%, mens den for 2019/20 udgjorde 72,3%.



KALVEBOD BRYGGE 35, KØBENHAVN K

## BOLIGSEGMENT

Samlet areal på ibrugtaget boligejendomme udgør 150.389 m<sup>2</sup> og har en ejendomsværdi på 4.566 mio. kr. (3.620 mio. kr. i 2019/20).

MIO. KR.	2020/21	2019/20	ÆNDRING
Nettoomsætning	181	116	65
Omkostninger	-75	-38	-37
Primært resultat	106	78	28
Andre driftsindtægter	0	0	0
Værdireguleringer	108	124	-16
Avance og tab ved salg af ejendomme	7	9	-2
Resultat før finansiering	221	210	11
Segmentværdi	4.566	3.620	946
Heraf igangværende boligudviklingsprojekter	0	305	-305
Direkte afkast	2,6%	2,3%	0,3%
Tomgangsprocent	6,4%	12,1%	-5,7%
Overskudsgrad	58,6%	67,2%	-8,6%

Nettoomsætningen udgjorde 181 mio. kr. i 2020/21, hvilket er væsentligt over sidste år, hvor nettoomsætningen udgjorde 116 mio. kr. Ejendomsrelaterede omkostninger er ligesom omsætningen steget og udgør 69 mio. kr., hvilket er en stigning på 34 mio. kr. i forhold til året før på grund af den øgede portefølje. Der er i året færdiggjort og ibrugtaget boligejendomme i Hvidovre, Ballerup og Hillerød.

# LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

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

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

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

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

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

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

## MILJØ OG KLIMA

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

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

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

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

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

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

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



## MENNESKE- OG ARBEJDSTAGER-RETTIGHEDER

Dades beskæftigede i 2020/21 i gennemsnit 11 medarbejdere med højt kompetenceniveau. På grund af den begrænsede organisation har Dades ikke nedskrevne politikker for menneske- og arbejdstagerrettigheder.

I forbindelse med indgåelse af managementaftale med NREP reduceres antallet af medarbejdere. For den fortsættende organisation vil der også fremadrettet være fokus på et højt kompetenceniveau.

I medarbejdernes ansættelseskontrakter indgår beskrivelser omkring medarbejdernes rettigheder og forpligtelser, ligesom relevante elementer indgår i selskabets medarbejderhåndbog. Selskabet arbejder kontinuerligt for at have et godt, udviklende og fagligt stimulerende miljø at arbejde i. Det gøres blandt andet ved at have et inspirerende og udfordrende arbejdsmiljø med fokus på efteruddannelse, træning og udvikling.

Derudover er menneske- og arbejdstagerrettigheder væsentlige i forhold til selskabets leverandører. Vi gennemfører et stort antal renoveringer og nye indretninger årligt, som udføres af eksterne leverandører. Dades har et krav i alle kontrakter om, at vores leverandører skal overholde danske regler og lovgivning, herunder overenskomster. Samtidig arbejder vi med en fast kreds af leverandører, som vi kender, løbende vurderer og har tillid til arbejder ansvarligt.

At kunne stole på at leverandørerne udfører et godt stykke arbejde under ordentlige forhold, er afgørende for Dades' omdømme, og derfor noget, vi lægger vægt på. Vi har ikke kendskab til, at der er sket overtrædelser af menneske- og arbejdstagerrettighederne i Dades i 2020/21.

## 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.

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

## ANTI-KORRUPTION OG BESTIKKELSE

Endelig skal det nævnes, at Dades har indført regler for gaver og repræsentation for at undgå tvivl om uafhængighed og habilitet. Vi accepterer ikke nogen form for korrupsion eller bestikkelse. Dades har vedtaget en gavepolitik, der indgår i medarbejderhåndbogen, som løbende opdateres og udleveres til nye medarbejdere ved ansættelsen. For at sikre klare retningslinjer for alle ansatte indeholder politikken både modtagelse af gaver og repræsentation til kunder samt deltagelse i arrangementer sammen med leverandører og kunder. Dades har sikret, at også selskabets væsentligste samarbejdspartner, Newsec, har tilfredsstillende politikker på området. Vi er ikke bekendt med overtrædelser vedrørende korrupsion og bestikkelse i Dades i 2020/21.

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

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 2020/21 bestod bestyrelsen i Dades A/S af 6 mandlige medlemmer og 1 kvinde. Dades' bestyrelse sammensættes i henhold til en mellem selskabets aktionærer vedtaget ejer aftale. I overensstem-

melsemed Selskabsloven § 139c har bestyrelsen vedtaget en målsætning om at stille efter at optage mindst et kvindeligt medlem i bestyrelsen inden udgangen af 2020. Dette blev indfriet, da Dorte Krak på den ordinære generalforsamling i oktober 2020 blev valgt som nyt medlem af Dades' bestyrelse.

Da Dades, i regnskabsåret i gennemsnit blot har beskæftiget 11 medarbejdere, har selskabet valgt ikke at have en formuleret politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i virksomhedens øvrige ledelsesniveauer, jf. selskabslovens 139c, stk. 7.

## LEDELSESHVERV

Der henvises til note 25 for ledelseshverv.

# RISIKOFAKTORER

Til Dades' aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer. Det er ledelsens vurdering, at de væsentligste risici, som bør tages i betragtning i forbindelse med en analyse af aktiviteterne, er beskrevet nedenfor. De angivne forhold er ikke udtømmende og er ikke opført i prioriteret rækkefølge. Såfremt de angivne risikofaktorer bliver en realitet, kan det få indflydelse på koncernens fremtidige udvikling, resultater, pengestrømme og økonomiske stilling.



## FAKTORER FORBUNDET MED REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN

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

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

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

Hertil kommer, at intervallet, indenfor hvilket en ejendom værdifastsættes, bliver større i perioder med kriser o.l., hvorfor der alt andet lige kan siges at være større usikkerhed på den skønnede dagsværdi.

## RISIKOFAKTORER VED DRIFT OG UDVIKLING AF EJENDOMME

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

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

En negativ udvikling i samfundsøkonomien kan betyde, at efterspørgslen efter lejemål aftager. Det vil på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte lejemål.

Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at lejerne og andre parter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder til betaling af leje, ligesom det kan medføre øget tomgang, stigning i midlertidige lejerabatter, faldende indtjening, stigende pres på afkastprocenter og ultimativt føre til faldende værdi af ejendomsporteføljen.

Lejernes betalingssevne kan svigte, men koncernen lægger vægt på at tiltrække pålidelige og kreditværdige lejere. Ved indgåelse af lejekontrakter søger koncernen således at afdække lejernes betalingssevne 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.

Dades har, som konsekvens af Covid-19 pandemien i flere tilfælde, måtte tilbyde lejerne betalingsudsættelse for leje og driftsomkostninger og indgået afdragsordninger ind i kommende regnskabsår. I lyset af usikkerheden om hjælpepakker mv. har lejerne forhandlet betalingsløsninger med Dades for at undgå eller minimere risici. Dades har løbende været i dialog med lejerne og følger udviklingen nøje.

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

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

## FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

En ændring i renteniveauet kan få væsentlig betydning for både drift, investeringer og finansiering. 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 22.

## 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 ejendommens egenart og alder.

Dades har fastlagt en forsikringsstrategi, som indebærer, at der er indgået porteføljeaftale med to anerkendte forsikringsselskaber, hvilket medfører en række drifts- og administrative fordele. For så vidt angår miljø, er det vores opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering, hvorfor der ikke er iværksat særlige undersøgelser. Det er endvidere opfattelsen, at der blandt lejerne ikke er risiko for miljøforurening.

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

Det er imidlertid Dades' opfattelse, at der ikke er en væsentlig personafhængighed i koncernen, og at ændret 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. juli 2020 – 30. juni 2021 for Dades A/S.

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

Det er vores opfattelse, at års- og koncernregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2021, resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 samt moderselskabets og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 2. september 2021

## DIREKTION

Søren Kristiansen  
Adm. direktør

## BESTYRELSE

Steen Parsholt  
Formand

Karsten Holst Bork Kristoffersen  
Næstformand

Peter Morten Andreassen

Peter Vilhelm Carøe

Johan Oluf Brønnum-Schou

Dorte Krak

Niels Ulrik Andersson

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## TIL KAPITALEJERNE I DADES A/S

### KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

## REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

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

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

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

København, den 2. september 2021

## **DELOITTE**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

Allan Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14952





# RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2020/21 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2020/21	2019/20
Udlejning af erhvervs- og detailejendomme		1.060	1.071
Udlejning af boligejendomme		185	126
Nettoomsætning	4	1.245	1.197
Andre driftsindtægter		33	5
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-315	-238
Personaleomkostninger	6	-53	-30
Administrationsomkostninger	18	-16	-20
Afskrivninger	10	0	0
Resultat før finansielle poster (EBIT)		894	914
Resultat i fællesledede selskaber	11	5	19
Finansielle indtægter	7	1	0
Finansielle omkostninger	7	-215	-222
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		685	711
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	9	456	355
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		27	9
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	7	590	-293
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	-7	-3
Resultat før skat		1.751	779
Skat af årets resultat	8	-413	-168
Årets resultat		1.338	611
Årets resultat pr. aktie, kr.	21	21,5	9,8
Årets resultat pr. aktie, udvandet, kr.	21	21,5	9,8
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>			
Årets resultat		1.338	714
Reserve for opskrivning		0	-103
Anden totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		0	0
Totalindkomst		1.338	611

# BALANCE

## PR. 30.06.2021 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2020/21	2019/20
Investeringsejendomme	9	26.119	24.261
Investeringsejendomme under opførelse	9	0	305
Driftsmidler og inventar	10	3	4
<b>Langfristede materielle aktiver</b>		<b>26.122</b>	<b>24.570</b>
Kapitalandele i fællesledede selskaber	11	145	143
Andre finansielle aktiver		0	2
<b>Langfristede finansielle aktiver</b>		<b>145</b>	<b>145</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>26.267</b>	<b>24.715</b>
Tilgodehavende hos lejerne mv.	12	45	54
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		7	0
Andre tilgodehavender		40	67
Selskabsskat		0	28
<b>Tilgodehavender</b>		<b>92</b>	<b>149</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>150</b>	<b>157</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>242</b>	<b>306</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.509</b>	<b>25.021</b>

# BALANCE

## PR. 30.06.2021 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2020/21	2019/20
Aktiekapital	13	623	623
Overført overskud		7.686	6.498
Egenkapital		8.309	7.121
Hensat til udskudt skat	15	1.845	1.632
Langfristet del af prioritetsgæld	14	15.281	14.864
Forudbetalt leje og deposita		334	319
Langfristede forpligtelser		17.460	16.815
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	14	420	986
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14	1
Skyldig skat		158	0
Anden gæld		148	98
Kortfristede forpligtelser		740	1.085
Forpligtelser		18.200	17.900
Passiver		26.509	25.021

# EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2020/21 - KONCERN

MIO. KR.	AKTIE- KAPITAL	RESERVER FOR OPSKRIVNING	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 30.06.2018	623	103	7.112	7.838
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-191	-191
Totalindkomst	0	0	-191	-191
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Egenkapital 30.06.2019	623	103	5.921	6.647
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	-103	714	611
Totalindkomst	0	-103	714	611
Udbetalt udbytte	0	0	-137	-137
Egenkapital 30.06.2020	623	0	6.498	7.121
Kapitalforhøjelse / nedsættelse i året	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.338	1.338
Totalindkomst	0	0	1.338	1.338
Udbetalt udbytte	0	0	-150	-150
Egenkapital 30.06.2021	623	0	7.686	8.309

Der foreslås deklareret et udbytte på 150 mio. kr. (2,4 kr. pr. aktie) for regnskabsåret 2020/21 (150 mio. kr. i 2019/20 (2,4 kr. pr. aktie)). Beløbet indregnes først som forpligtelse efter beslutning på den ordinære generalforsamling i oktober 2021.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2020/21 - KONCERN

MIO. KR.	NOTE	2020/21	2019/20
Resultat før finansielle poster (EBIT)		894	914
Ændringer i driftskapital	16	93	-78
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		16	23
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.003	859
Finansielle indbetalinger		0	0
Finansielle udbetalinger		-215	-222
Betalt selskabsskat		-18	-26
Driftens likviditetsvirkning		770	611
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		-1.157	-723
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		88	70
Modtaget udbytte		3	5
Investeringernes likviditetsvirkning		-1.066	-647
Afdrag på prioritetsgæld og banklån		-246	-175
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og banklån		685	187
Udbetalt udbytte		-150	-137
Finansieringens likviditetsvirkning	17	289	-125
Nettoændring af likvide midler		-7	-161
Likvide midler 01.07.		157	318
Likvide midler 30.06.		150	157
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		150	157
Likvide midler 30.06.		150	157



# RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2020/21 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2020/21	2019/20
Udlejning af erhvervsjendomme		11	744
Udlejning af boligejendomme		7	70
Nettoomsætning	4	18	814
Andre driftsindtægter		0	53
Eksterne ejendomsomkostninger	5	-6	-138
Personaleomkostninger	6	-22	-30
Eksterne administrationsomkostninger	18	0	-39
Afskrivninger	10	0	0
Resultat før finansielle poster (EBIT)		-10	660
Resultat i datter- og fællesledede selskaber	11	1.373	-121
Finansielle indtægter	7	0	7
Finansielle omkostninger	7	-5	-114
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		1.358	432
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	9	2	404
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		0	7
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	7	9	-76
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	0	-2
Resultat før skat		1.369	765
Skat af årets resultat	8	-31	-154
Årets resultat		1.338	611
Totalindkomstopgørelse		0	0
Årets resultat		1.338	611
Anden totalindkomst i alt	15	0	0
Totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		1.338	611
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte – 2,4 kr. pr. aktie (2019/20: 2,4 kr. pr. aktie)		150	150
Overført til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		1.367	18
Overført til næste år		-179	443
Totalindkomst		1.338	611





# BALANCE

## PR. 30.06.2021 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2020/21	2019/20
Investeringsjendomme	9	448	447
Investeringsjendomme under opførelse	9	0	0
Driftsmidler og inventar	10	3	3
<b>Langfristede materielle aktiver</b>		<b>451</b>	<b>449</b>
Kapitalinteresser i datterselskaber	11	9.359	7.973
Kapitalandele i fællesledede selskaber	11	145	143
Andre finansielle aktiver		0	2
<b>Langfristede finansielle aktiver</b>		<b>9.504</b>	<b>8.118</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>9.955</b>	<b>8.567</b>
Tilgodehavende hos lejerne mv.	12	1	1
Tilgodehavender ved køb og salg af ejendomme		0	0
Andre tilgodehavender		28	7
Koncernmellemværender		0	545
Selskabsskat		91	71
<b>Tilgodehavender</b>		<b>120</b>	<b>624</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>150</b>	<b>156</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>270</b>	<b>780</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.225</b>	<b>9.347</b>

# BALANCE

## PR. 30.06.2021 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2020/21	2019/20
Aktiekapital	13	623	623
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.385	18
Reserve for opskrivning af domicilejendom		103	103
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150	150
Overført overskud		6.048	6.227
<b>Egenkapital</b>		<b>8.309</b>	<b>7.121</b>
Hensat til udskudt skat	15	90	54
Langfristet del af prioritetsgæld	14	1.094	1.815
Forudbetalt leje og deposita		5	5
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>1.189</b>	<b>1.874</b>
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	14	125	336
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Anden gæld		37	16
Koncernmellemværender		565	0
Periodeafgrænsningsposter		0	0
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>727</b>	<b>352</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>1.916</b>	<b>2.226</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.225</b>	<b>9.347</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2020/21 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	AKTIEKAPITAL	RESERVE FOR NETTO OPSKRIV- NING EFTER INDRE VÆRDIS METODE	RESERVE FOR OPSKRIVNING	FORESLÅET UDBYTTE	OVERFØRT OVERSKUD	EGENKAPITAL I ALT
Egenkapital 30.06.2018	623	100	103	1.000	6.012	7.838
Årets resultat	0	-100	0	137	-228	-191
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000	0	-1.000
Egenkapital 30.06.2019	623	0	103	137	5.784	6.647
Årets resultat	0	18	0	150	443	611
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-137	0	-137
Egenkapital 30.06.2020	623	18	103	150	6.227	7.121
Årets resultat	0	1.367	0	150	-179	1.338
Kapitalforhøjelse/-nedsættelse i året	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-150	0	-150
Egenkapital 30.06.2021	623	1.385	103	150	6.048	8.309

# PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 2020/21 - MODERSELSKAB

MIO. KR.	NOTE	2020/21	2019/20
Resultat før finansielle poster (EBIT)		-10	660
Ændringer i driftskapital	16	1.093	-521
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		0	0
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.083	139
Finansielle indbetalinger		0	7
Finansielle udbetalinger		-5	-114
Betalt selskabsskat		-18	-26
Refunderet selskabsskat		0	0
Driftens likviditetsvirkning		1.060	6
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		0	-423
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		2	70
Modtaget udbytte		3	0
Investeringernes likviditetsvirkning		5	-353
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		-4	-116
Optagelse/indfrielse herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		-918	532
Udbetalt udbytte		-150	-137
Finansieringens likviditetsvirkning	17	-1.072	279
Nettoændring af likvide midler		-7	-68
Likvide midler 01.07.		157	225
Likvide midler 30.06.		150	157
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		150	157
Likvide midler 30.06.		150	157



# 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. Kapitalinteresser i datterselskaber og fællesledede selskaber
12. Finansielle aktiver og forpligtelser
13. Aktiekapital
14. Forfald af finansielle forpligtelser
15. Udskudt skat
16. Ændring i driftskapital
17. Finansieringens likviditetsvirkning
18. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
19. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.
20. Nærtstående parter
21. Resultat pr. aktie (EPS)
22. Finansielle risici og instrumenter
23. Ny regnskabsregulering
24. Begivenheder efter balancedagen
25. Ledeshverv





# 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncern- og moderselskabets regnskab er for 2020/21 aflagt efter International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU jf. IFRS bekendtgørelsen herunder standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2020.

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

## Koncernregnskab

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

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

## Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes alle datterselskabernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i datterselskaber 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 konsolide-

rede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede eller solgte virksomheder.

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

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

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

Ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger anvendes sammenlægningsmetoden.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og gageafhængige poster.

### Administrationsomkostninger mv.

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

### Urealiseret værdiregulering/avance og tab ved salg af investeringsejendomme

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

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

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

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

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

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

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



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

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

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

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

### Driftsmateriel og inventar

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

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

### Kapitalandele i datterselskaber og i fællesledede selskaber

Kapitalandele i datterselskaber i årsregnskabet for moderselskabet og kapitalandele i fællesledede selskaber i koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselska-

bet indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandele- ne måles til den forholdsmæssige andel af selskabernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af

koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

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

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

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

### Finansielle aktiver til amortiseret kostpris

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udbytte (moderselskabet)

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





## Prioritetsgæld og bankgæld til finansiering af investeringsejendomme og boligudviklingsprojekter

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

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

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

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdien 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

cashflow tilbagediskonteret med en risikofri rente. Der tages højde for egen og modpartens kreditværdighed, såfremt dette er væsentligt. Det vurderes ikke praktisk muligt for koncernen at udskille den del af værdireguleringen af koncernens gæld, som vedrører ændring i koncernens egen kreditværdighed.

## Pengestrømsopgørelsen for koncernen og moderselskab

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

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

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

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

## Segmentoplysninger

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



## 2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

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

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

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

### KØB AF EJENDOMME OG SELSKABER

Ved overtagelse af selskaber mv. foretager ledelsen en vurdering af, hvorvidt der er overtaget en virksomhed, eller der er anskaffet en gruppe af aktiver eller nettoaktiver, der ikke udgør en virksomhed. Ved ledelsens vurdering lægges der vægt på, om der overtages en eksisterende organisation og væsentlige administrative funktioner.

### VÆRDANSÆTTELSE AF INVESTERINGS-EJENDOMME

Koncernens ejendomme værdiansættes som tidligere år til skønnet dagsværdi.

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

Afkastkravene fastsættes af ledelsen i Dades. Nedenfor er vist, hvilke intervaller inden for de enkelte segmenter, der er anvendt til værdiansættelsen pr. 30. juni 2021 og de gennemsnitlige afkastkrav. De gennemsnitlige afkastkrav kan variere fra år til år, selvom de enkelte ejendomme fastsættes med uændrede afkastkrav som følge af salg og køb af ejendomme.





### Ejendommens gennemsnitlige vægtede afkastkrav

AFKASTKRAV I %	AFKASTINTERVAL 30.06.21	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.21	VÆGTET AFKAST- KRAV 30.06.20
Centersegment	5,00 – 5,75	5,27	5,24
Erhvervssegment	4,00 – 7,75	4,56	4,60
Boligsegment	4,00 – 4,25	4,02	4,10
Samtlige ejendomme	4,00 – 7,75	4,74	4,76

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

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

ÆNDRING	AFKASTKRAV %	EJENDOMSVÆRDI	EGENKAPITAL	INDRE VÆRDI PR. AKTIE
-0,50	4,24	29.220	10.728	172
-0,25	4,49	27.652	9.505	153
Basis	4,74	26.119	8.309	133
0,25	4,99	25.008	7.442	119
0,50	5,24	23.883	6.564	105

### Fordelingen af anvendte afkastprocenter på hele porteføljen samt den gennemsnitlige pris pr. m<sup>2</sup>

INTERVAL	ANDEL AF PORTEFØLJE	GNS. AFKAST	GNS. PRIS PR. M <sup>2</sup>
Afkastprocent: 7,50% og 7,99%	1%	7,62%	6.291
Afkastprocent: 7,00% og 7,49%	0%	0,00%	0
Afkastprocent: 6,50% og 6,99%	0%	6,50%	5.539
Afkastprocent: 6,00% og 6,49%	2%	6,00%	8.528
Afkastprocent: 5,50% og 5,99%	12%	5,70%	15.042
Afkastprocent 5,00 % og 5,49 %	36%	5,11%	20.549
Afkastprocent 4,50 % og 4,99 %	11%	4,57%	24.847
Afkastprocent 4,00 % og 4,49 %	38%	4,10%	31.180
Samlet for porteføljen	100%		

### Væsentligste ikke-observerbare forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien

	LEJE PR. M <sup>2</sup> PR. ÅR KR.	UDLEJNINGSPROCENT %	AFKASTKRAV %
<b>2020/21</b>			
Centersegment	1.326	92%	5,27
Erhvervssegment	1.103	93%	4,56
Boligsegment	1.461	98%	4,02
<b>2019/20</b>			
Centersegment	1.277	95%	5,22
Erhvervssegment	1.132	95%	4,61
Boligsegment	1.454	88%	4,18

### Discounted Cash Flow-model

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

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

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

## Leje

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

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

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

## Omkostninger

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

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

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

## Årligt cash flow

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

### Risikofaktorer ved DCF-modellen

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

#### Pristalsregulering

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter som omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger, således at det ikke er nødvendigt med løbende ændringer i reguleringsfaktorerne. I den pr. 30. juni 2021 anvendte DCF-model reguleres samtlige indtægter i de første 3 år i henhold til de kontraktuelle lejeaftaler, mens der i år 3 til år 10 reguleres med 1% p.a., og ligeledes i terminalåret. Omkostningerne reguleres i år 1 til år 10 samt terminalåret med 1% p.a.

De indgåede lejekontrakter reguleres som udgangspunkt med stigninger i nettoprisindekset, dog oftere og oftere med en minimumsregulering på 2%. Pristalsreguleringen af indtægterne og omkostninger er således identisk for år 1 til år 10 samt i terminalåret.

Den seneste offentliggørelse af nettoprisindekset fra Danmarks statistik viste 1,2% (juni-maj 2020/21), mens årsgennemsnittet (for juni-maj 2019/20) var 0,3%.

### Tomgang

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

### Indretning

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



### 3. SEGMENTOPLYSNINGER

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

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

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	KONCERN
<b>2020/21</b>				
Nettoomsætning	426	638	181	1.245
Andre indtægter	5	27	0	33
Omkostninger	-141	-146	-75	-362
Resultat før finansielle poster (EBIT)	290	519	106	916
Værdiregulering af ejendomme	-46	393	108	456
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	21	7	27
Resultat før finansiering	244	933	221	1.399
Resultat af fællesledede selskaber				5
Ikke-fordelte omkostninger				-22
Renteindtægter mv.				1
Renteomkostninger mv.				-215
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				590
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser				-7
Resultat før skat				1.751
Nettoutilgang investeringsejendomme	102	502	945	1.549
Langfristede aktiver	8.084	13.469	4.566	26.119

MIO. KR.	CENTER- SEGMENT	ERHVERVS- SEGMENT	BOLIG- SEGMENT	KONCERN
<b>2019/20</b>				
Nettoomsætning	448	633	116	1.197
Andre indtægter	1	4	0	5
Omkostninger	-124	-124	-38	-288
Resultat før finansielle poster (EBIT)	325	513	78	914
Værdiregulering af ejendomme	-529	760	124	355
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	1	9	9
Resultat før finansiering	-204	1.273	211	1.278
Resultat af fællesledede selskaber				19
Renteindtægter mv.				0
Renteomkostninger mv.				-222
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser				-293
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser				-3
Resultat før skat				779
Nettobilgang investeringsejendomme	-544	991	566	1.013
Langfristede aktiver	7.982	12.964	3.620	24.566

## 4. NETTOOMSÆTNING

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

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

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
0-1 år	770	418	18	18
2-5 år (4 år)	413	633	0	0
> 5 år	107	184	0	0

## 5. EKSTERNE EJENDOMSOMKOSTNINGER

Eksterne ejendomsomkostninger vedrører koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og omfatter vedligeholdelse, forsyning og driftsomkostninger. Af de indregnede ejendomsomkostninger vedrører 26 mio. kr. tomme lejemål (2019/20: 25 mio. kr.) for koncernen og 0 mio. kr. (2019/20: 16 mio. kr.) for moderselskabet.

## 6. PERSONALEOMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
<b>MEDARBEJDERE</b>				
Gager og vederlag	16	10	16	10
Pensionsbidrag	1	1	1	1
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	17	11	17	11
<b>DIREKTION</b>				
Gager og vederlag	30	14	30	14
Pensionsbidrag	4	2	4	2
Andre sociale omkostninger	0	0	0	0
	34	16	34	16
Honorar til bestyrelse	2	2	2	2
Personaleomkostninger i alt	53	30	53	30
Viderefaktureret til koncernselskaber	0	0	-31	-30
Gennemsnitligt antal medarbejdere (FTM)	11	10	11	10

De i regnskabsåret igangværende incitamentsprogrammer til direktion og medarbejdere er ophørt og afregnet pr. 30. juni 2021. Der påhviler ikke selskabet yderligere incitamentsforpligtelser overfor direktion og medarbejdere.





## 7. FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Renteindtægter på tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	1	0	0	7
Finansielle indtægter i alt	1	0	0	7
Renteomkostninger på gæld målt til dagsværdi	-213	-220	-3	-113
Renteomkostninger på gæld målt til amortiseret kostpris	-2	-2	-2	-1
Finansielle omkostninger i alt	-215	-222	-5	-114
I alt	-214	-222	-5	-107

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	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Urealiseret værdiregulering på gæld	-19	61	-1	-69
Gevinst og tab ved indfrielse af gæld	-7	-3	0	-2
Urealiseret værdiregulering på finansielle derivater	609	-354	10	-7
Gevinst og tab på finansielle gældsforpligtelser i alt	583	-296	9	-78

## 8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Aktuel skat	181	-3	-2	33
Ændring i udskudt skat	213	170	2	124
Reguleringer vedrørende tidligere år	19	1	31	-3
I alt	413	168	31	154
<b>AFSTEMNING AF SKATTEPROCENT</b>				
Dansk skatteprocent	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Regulering vedrørende tidligere år	1,4%	0,0%	1,8%	-3,9%
Ikke skattepligtige indtægter	0,0%	0,0%	-21,6%	0,0%
Ej fradragsberettigede omkostninger mv.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Øvrige reguleringer	0,2%	-0,4%	0,1%	2,0%
I alt	23,6%	21,6%	2,3%	20,1%



## 9. INVESTERINGSEJENDOMME

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Kostpris 01.07.	21.899	20.469	189	17.919
Tilgang	1.156	608	0	27
Tilgang ved fusion	0	0	0	600
Overført fra ejendomme under opførelse	267	900	0	634
Afgang	-88	-78	0	-78
Afgang ved omstrukturering	0	0	0	-18.913
Kostpris 30.06.	23.234	21.899	189	189
Opskrivninger 01.07.	4.614	4.123	258	4.122
Årets opskrivninger	649	896	5	16
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	38	83	0	69
Afgang	-22	-15	0	-3.944
Tilbageførte opskrivninger grundet værdiregulering	-174	-473	-4	-5
Opskrivninger 30.06.	5.105	4.614	259	258
Nedskrivninger 01.07.	-2.252	-2.192	0	-2.188
Årets nedskrivninger	-76	-244	0	0
Afgang	55	31	0	2.188
Tilbageførte nedskrivninger grundet værdiregulering	53	153	0	0
Nedskrivninger 30.06.	-2.220	-2.252	0	0
Værdi 30.06.	26.119	24.261	448	447
<b>INVESTERINGSEJENDOMME UNDER OPFØRELSE</b>				
Kostpris 01.07.	267	1.054	0	634
Tilgang	0	113	0	0
Overført til investeringsejendomme	-267	-900	0	-634
Kostpris 30.06.	0	267	0	0
Opskrivninger 01.07.	38	99	0	69
Årets opskrivninger	0	22	0	0
Overført til investeringsejendomme	-38	-83	0	-69
Opskrivninger 30.06.	0	38	0	0
Værdi 30.06.	0	305	0	0
Investeringsejendomme i alt 30.06.	26.119	24.566	448	447

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Dagsværdi 01.07	24.566	23.553	447	20.556
Omkostninger afholdt til forbedringer	571	256	0	1
Årets dagsværdiregulering	456	354	1	11
Årets tilgang	581	465	0	26
Årets afgang	-55	-62	0	-20.147
Dagsværdi 30.06	26.119	24.566	448	447

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
2020/21				
Investeringsejendomme	0	0	26.119	26.119
2019/20				
Investeringsejendomme	0	0	24.566	24.566

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
2020/21				
Investeringsejendomme	0	0	448	448
2019/20				
Investeringsejendomme	0	0	447	447

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.*

COMFORT HOTEL  
COPENHAGEN AIRPORT  
HERE FOR TOMORROW  
OPENS AUG 1, 2029



## 10. DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Kostpris 01.07.	12	11	3	11
Tilgang	0	1	0	0
Afgang	0	0	0	-8
Kostpris 30.06.	12	12	3	3
Afskrivninger 01.07.	-8	-8	0	-8
Afskrivninger	-1	0	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	0	8
Afskrivninger 30.06.	-9	-8	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30.06.	3	4	3	3

## 11. KAPITALINTERESSER I DATTERSELSKABER OG FÆLLESLEDEDE SELSKABER

MIO. KR.	DATTERSELSKABER I ALT	FÆLLESLEDEDE SELSKABER I ALT
Kostpris 01.07	7.955	27
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30.06	7.955	27
Op- og nedskrivninger 01.07	18	116
Årets resultat efter skat	1.368	5
Deklareret udbytte for tidligere år	0	-3
Afgang	0	0
Andre reguleringer	18	0
Op- og nedskrivning 30.06	1.404	118
Regnskabsmæssig værdi 30.06.21	9.359	145
Regnskabsmæssig værdi 30.06.20	7.973	143



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
Dades 2 ApS - Dades 10 ApS*	Ejendomsselskaber	100%	Lyngby-Taarbæk Kommune

\*Selskaberne er uden aktivitet og har med henvisning til Årsregnskabslovens § 6 valgt ikke at udarbejde årsrapporter pr. 30.06.2021. Selskaberne indgår ved fuld konsolidering i koncernregnskabet.

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

Davista K/S ejer investeringsejendommen Gammel Mønt 2-4 m.fl., København K. Dades A/S har ret til at udpege 2 af 4 bestyrelsesmedlemmer i Davista K/S. Regnskabsåret for Davista K/S er 1. januar til 31. december. Til brug for indregningen i Dades A/S er der udarbejdet halvårsrapport for Davista K/S og Davista A/S pr. 30. juni 2021. Der henvises til note 22 for Dades A/S hæftelse overfor Davista K/S.

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

MIO. KR.	2020/21	2019/20
<b>DAVISTA A/S OG DAVISTA K/S</b>		
Udlejningsindtægter mv.	15	16
Omkostninger	-4	-3
Finansielle poster	-1	-1
Værdireguleringer af ejendom	0	26
Resultat før skat	10	38
Udloddet udbytte	7	10
Investeringsejendom	384	381
Kortfristede aktiver	2	6
Aktiver i alt	386	387
Egenkapital	295	291
Langfristede gældsforpligtelser	86	91
Kortfristede gældsforpligtelser	5	5
Passiver i alt	386	387

## 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 betalingssevne 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 57 mio. kr. pr. 30. juni 2021 før nedskrivninger og 45 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab (70 mio. kr. i 2019/20 før nedskrivninger og 54 mio. kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab). Af det samlede tilgodehavende er 14 mio. kr. relateret til Covid-19 i form af hensættelseaftaler med primært lejere i centersegmentet. Der foretages løbende analyser af tilgodehavenderne med udgangspunkt i forfaldslistor og rykkerprocedurer. Konstaterede tab indregnes i resultatopgørelsen løbende.

Det samlede tab på tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris, udgjorde for koncernen 2 mio. kr. (2 mio. kr. i 2019/20) og er indregnet under eksterne ejendoms- omkostninger i koncernens resultatopgørelse.

MIO. KR.	KONCERN		MODER	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Tilgodehavende hos lejerne mv.	45	54	1	1
Tilgodehavende ved køb og salg af ejendomme	7	0	0	0
Koncernmellemværende	0	0	0	545
Andre tilgodehavender	40	95	14	78
Likvide beholdninger	150	157	150	156
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	242	306	165	780
Langfristet prioritetsgæld	14.415	13.276	229	231
Anden bankgæld	0	732	0	320
Kortfristet prioritetsgæld	299	254	4	4
Gæld i alt	14.714	14.262	233	555
Finansielle derivater	982	1.591	982	1.591
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	15.696	15.853	1.215	2.146
Forudbetalt leje og deposita	334	319	5	5
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14	1	0	0
Anden gæld	148	169	550	16
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	496	489	555	21

**DAGSVÆRDIHIERARKIET**

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

MIO. KR.	2020/21			2019/20		
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Realkreditlån	14.654	0	0	-13.483	0	0
Bankgæld	0	0	0	0	-732	0
Renteswaps	0	-982	0	0	-1.591	0
I alt	14.654	-982	0	-13.483	-2.323	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. AKTIEKAPITAL

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

**ÆNDRING I AKTIEKAPITAL I PERIODEN 2016/2021**

Aktiekapital 01.07.2016	518
Kontant kapitaltilførsel 2016/17	105
Aktiekapital 30.06.2021	623

Følgende aktionærer har anmeldt ejerskab mere end 5% af selskabets aktiekapital:

**MERE END 5% AF SELSKABETS EJERSKAB**

Novo Holdings A/S, Hellerup  
Aase og Ejnar Danielsens Fond, Kgs. Lyngby  
TryghedsGruppen smba, Virum



## 14. FORFALD AF FINANSIELLE FORPLIGTELSER

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2020/21	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	14.719	303	1.232	13.184
Andre finansielle forpligtelser	0	0	0	0
	14.719	303	1.232	13.184
Finansielle derivater	982	117	401	464
I alt 30.06.	15.701	420	1.633	13.648

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 1.042 mio. kr. (urealiseret kurstab).

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

MIO. KR. 2020/21	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	13.927	318	1.251	12.358
Bankgæld	0	0	0	0
	13.927	318	1.251	12.358
Finansielle derivater	1.873	118	468	1.287
I alt 30.06.	15.800	436	1.719	13.645

Koncernens gæld (dagsværdi) forfalder således:

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

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

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

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

Det er ikke muligt at udskille den del af værdireguleringen af gæld (som værdiansættes til dagsværdi), som vedrører ændring i koncernens egen kreditværdighed. Effekten skønnes ubetydelig, idet sikkerheden i ejendomsporteføljen i overvejende grad reducerer betydningen af kreditværdigheden. Dagsværdien af rentesikringsaftalerne er opgjort på grundlag af det forventede cashflow tilbagediskonteret med en risikofri rente. Effekten af egen og modpartens kreditværdighed anses ikke at være væsentlig for dagsværdien af rentesikringsaftalerne.

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2020/21	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	237	8	15	214
Bankgæld	0	0	0	0
	237	8	15	214
Finansielle derivater	982	117	401	464
I alt 30.06.	1.219	125	416	678

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 907 mio. kr. (urealiseret kurstab).

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

MIO. KR. 2020/21	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	247	4	20	223
Bankgæld	0	0	0	0
	247	4	20	223
Finansielle derivater	1.873	118	468	1.287
I alt 30.06.	2.120	122	488	1.510

Moderselskabets gæld (dagsværdi) forfalder således:

MIO. KR. 2019/20	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Realkreditlån	240	8	15	217
Bankgæld	321	321	0	0
	557	329	15	217
Finansielle derivater	1.591	7	0	1.584
I alt 30.06.	2.151	336	15	1.801

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

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

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

Det er ikke praktisk muligt for moderselskabet at udskille den del af værdireguleringen af moderselskabets gæld (som værdiansættes til dagsværdi), som vedrører ændring i moderselskabets egen kreditværdighed. Effekten skønnes ubetydelig, idet sikkerheden i ejendomsporteføljen i overvejende grad reducerer betydningen af moderselskabets kreditværdighed. Dagsværdien af rentesikringsaftalerne er opgjort på grundlag af det forventede cashflow tilbagetildet med en risikofri rente. Effekten af egen og modpartens kreditværdighed anses ikke at være væsentlig for dagsværdien af rentesikringsaftalerne.





## 15. UDSKUDT SKAT

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Udskudt skat 01.07	1.632	1.443	54	1.403
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen	188	170	2	124
Udskudt skat indregnet via anden totalindkomst	0	0	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	24	0	15	0
Andre reguleringer		19	19	-1.473
<b>Udskudt skat 30.06</b>	<b>1.844</b>	<b>1.632</b>	<b>90</b>	<b>54</b>
Udskudt skat hviler på følgende poster:				
Investeringsjendomme	1.861	1.671	90	88
Finansielle gældsforpligtelser	-17	-6	0	0
Skattemæssige fremførbare underskud og tab	0	-32	0	-32
Øvrige regnskabsposter	0	-1	0	-2
<b>Udskudt skat 30.06</b>	<b>1.844</b>	<b>1.632</b>	<b>90</b>	<b>54</b>

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

## 16. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

MIO. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Ændring i tilgodehavender	30	-2	522	-329
Ændringer i kortfristet gæld	63	-76	571	-120
Ændring ved omstrukturering	0	0	0	-72
	<b>93</b>	<b>-78</b>	<b>1.093</b>	<b>-521</b>

## 17. FINANSIERINGENS LIKVIDITETSVIRKNING

MIO. KR. - KONCERN 2020/21	PRIMO	AFGANG V/OM- STRUKTURERING	PENGE- STRØMME	REALIS. KURS- REGULERING	KURSRE- GULERING	ULTIMO
Realkreditlån inkl. derivater	15.121	0	1171	-1	-590	15.701
Bankgæld	732	0	-732	0	0	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	15.853	0	439	-1	-590	15.701
Betalt udbytte	0	0	-150	0	0	-150
Modtaget udbytte	0	0	3	0	0	3
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	15.853	0	292	-1	-590	15.554
<b>MIO. KR. - MODER 2020/21</b>						
Realkreditlån inkl. derivater	1.830	0	-601	0	-10	1.219
Bankgæld	321	0	-321	0	0	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	2.151	0	-922	0	-10	1.219
Betalt udbytte	0	0	-150	0	0	-150
Modtaget udbytte	0	0	3	0	0	3
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	2.151	0	-1069	0	-10	1.072
<b>MIO. KR. 2019/20 - KONCERN</b>						
Realkreditlån inkl. derivater	14.565	0	269	8	279	15.121
Bankgæld	989	0	-257	0	0	732
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	15.554	0	12	8	279	15.853
Betalt udbytte	0	0	-137	0	0	-137
Modtaget udbytte	0	0	5	0	0	5
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	15.554	0	-120	8	279	15.721
<b>MIO. KR. 2019/20 - MODER</b>						
Realkreditlån inkl. derivater	12.980	-11.253	97	0	6	1.830
Bankgæld	659	-338	0	0	0	321
Gældsforpligtelser fra finansieringsakt. i alt	13.639	-11.591	97	0	6	2.151
Betalt udbytte	0	0	-137	0	0	-137
Modtaget udbytte	0	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsakt. i alt	13.639	0	-40	0	6	2.014

## 18. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

T. KR.	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
<b>DELOITTE, STATSATORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB</b>				
Revisionshonorar	850	968	205	250
Andre erklæringsopgaver	140	325	140	325
Skatte- og momsrådgivning	134	207	134	207
Andre ydelser	433	972	190	927
Honorar i alt (inkl. ej fradragsberettiget moms)	1.557	2.472	669	1.709

## 19. PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

### PANTSÆTNINGER

Prioritetsgælden er sikret ved pant i hovedparten af koncernen og moderselskabets investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse. Gælden udgjorde pr. 30. juni 2021 for koncernen 14.654 mio. kr. (13.530 mio. kr. i 2019/20) og for moderselskabet 231 mio. kr. (235 mio. kr. i 2019/20).

Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde for koncernen 26.115 mio. kr. (24.352 mio. kr. i 2019/20) og for moderselskabet 448 mio. kr. (447 mio. kr. i 2019/20).

Bankgæld for koncernen er sikret ved skadesløsbreve og ejerpantebreve for 2.649 mio. kr. (3.028 mio. kr. i 2019/20) og i moderselskabet 4 mio. kr. (3 i 2019/20) i hovedparten af koncernen og moderselskabets ejendomme. Bankgælden udgjorde for koncernen 0 mio. kr. (732 mio. kr. i 2019/20) og for moderselskabet 0 mio. kr. (321 mio. kr. i 2019/20).

Sikringskonti i koncernen og moderselskabet andrager 0 mio. kr. pr. 30. juni 2021 (40 mio. kr. i 2019/20).

### EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

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

Moderselskabet er endvidere fællesregistreret med datterselskaber for moms og lønsumsafgift og hæfter derfor solidarisk for disse forpligtelser. Momsforpligtelsen i moderselskabet udgør pr. 30. juni 2021 0 mio. kr. (1 mio. kr. i 2019/20).

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. (2019/20: 0 mio. kr.) og med udløb i 2020/21.

Moderselskabet hæfter for Davista K/S' forpligtelser med op til 49% af den samlede stamkapital. Resthæftelsen udgjorde 22 mio. kr. pr. 30. juni 2021 (22 mio. kr. i 2019/20). Den samlede gæld i Davista K/S udgjorde 87 mio. kr. pr. 30. juni 2021 mod 91 mio. kr. pr. 30. juni 2020. Moderselskabets andel heraf udgjorde 49% eller 43 mio. kr. (45 mio. kr. i 2019/20). Dades har afgivet ubegrænset selvskyldnerkauktion overfor Davista A/S.

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

Moderselskabet og koncernen har indgået en managementaftale med ejendomsinvesteringsselskabet NREP, som forpligter Dades til afregning af succes fee målt på udvikling af egenkapitalen ved udgangen af regnskabsåret 2028. Succes fee er på balancedagen ikke væsentligt.

## 20. NÆRTSTÅENDE PARTER

Ingen aktionærer har bestemmende indflydelse på koncernen eller moderselskabet.

### SOM ØVRIGE NÆRTSTÅENDE PARTER ANSES:

Novo Holdings A/S

Aase og Ejnar Danielsens Fond

TryghedsGruppen smba

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

Bestyrelsesmedlemmer i Dades A/S, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Direktionsmedlemmer i Dades A/S, samt deres nærmeste familiemedlemmer

Koncernen og moderselskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

MIO. KR.	2020/21	2019/20
<b>TRANSAKTIONER MED NOVO HOLDINGS A/S</b>		
Udbytte	69	61
<b>TRANSAKTIONER MED AASE OG EJNAR DANIELSENS FOND</b>		
Udbytte	60	53
<b>TRANSAKTIONER MED TRYGHEDSGRUPPEN SMBA</b>		
Udbytte	21	19
<b>TRANSAKTIONER MED BRUUN &amp; HJEJLE ADVOKATPARTNERSELSKAB</b>		
Levering af tjenesteydelser	3	4
<b>TRANSAKTIONER MED DATTERSELSKABER</b>		
Levering af tjenesteydelser	48	48
Udbytte	0	0
Renter	214	222
Kursreguleringer derivater	583	-296
Årets bevægelser på mellemregninger	1.091	384
<b>TRANSAKTIONER MED FÆLLESLEDEDE SELSKABER</b>		
Levering af tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender	0	6
<b>TRANSAKTIONER MED BESTYRELSE OG DIREKTION I DADES</b>		
Udbytte	1	1

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

## 21. RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

EPS er beregnet således:

$$\begin{array}{l} \mathbf{2020/21:} \\ \text{Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =} \end{array} \quad \frac{1.338 \times 1.000.000}{62.294.285}$$

$$\begin{array}{l} \mathbf{2019/20:} \\ \text{Resultat pr. aktie (EPS) (kr.) =} \end{array} \quad \frac{611 \times 1.000.000}{62.294.285}$$

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

## 22. 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 renteloftsafalter. Koncernen har en målsætning om, at 1/3 af gælden til enhver tid skal være sikret via rentetilpasningslån eller ved køb af renteloftsafalter/renteswaps med løbetid på 5 år eller derover, mens yderligere en 1/3 skal være sikret i 10 år eller derover ved renteloftsafalter/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 de pengeinstitutter. Pr. 30. juni 2021 har koncernen en udnyttet kreditfacilitet på 100 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 mdr. og med rentebindingsperioder på op til 10 år. Banklån optages som stående lån eller serielån med afdragsperioder på 1-10 år og med rentebindingsperioder på 3 måneder-10 år. Driftskreditter forrentes på basis af CIBOR eller lignende variabel sats.

Rentetilpasningslån med rentebinding på 1-5 år og lån med variabel rente pr. 30. juni 2021 udgjorde 99% af den samlede finansiering (2019/20: 99%).

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

## REFINANSIERING

RENTETILPASNING I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR	RENTESIKRING
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2021	14.714	14.086	628	0	5.900
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	14.262	12.742	1.520	0	7.650

FORFALDSPROFIL I MIO. KR.	I ALT	0-1 ÅR	2-5 ÅR	> 5 ÅR
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2021	15.696	0	5	15.691
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	15.853	732	15	15.106

## KURSRISIKO

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

Kursrisiko (påvirkning af resultat og egenkapital før skat):

MIO. KR.	EFFEKT AF RENTEÆNDRING			
	30.06.2021		30.06.2020	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Kursværdi af renteaftaler	-983	850	-1.064	917
Kursværdi af gæld	-30	-10	-14	9
Kursrisiko i alt	-1.013	840	-1.078	926

Falder renten således med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, vil ændringen i kursværdien af koncernens gæld og renteaftaler påvirke resultat og egenkapital før skat negativt med 1.013 mio. kr. pr. 30. juni 2021. Stiger renten med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, påvirkes resultat og egenkapital positivt før skat med 840 mio. kr. pr. 30. juni 2021.

## 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 214 mio. kr. med de på balancedagen gældende rentesatser (2019/20, 222 mio. kr.). Stiger renten med

MIO. KR.	EFFEKT AF RENTEÆNDRING			
	30.06.2021		30.06.2020	
Renteændring	-1%	1%	-1%	1%
Bankgæld	0	0	0	0
Realkreditlån	-86	87	-75	77
Finansielle derivater	38	-38	36	-36
Renterisiko i alt	-48	49	-39	41



1%-point i forhold til gældende rentesats, vil koncernen realisere en større renteomkostning på 49 mio. kr. pr. år (2019/20, 41 mio. kr.). Omvendt vil et rentefald på 1%-point fra niveauet betyde, at koncernen vil opnå en mindre renteudgift på 48 mio. kr. (2019/20, 39 mio. kr.).

### **LIKVIDITETSRISIKO**

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

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

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

### **VALUTARISIKO**

Koncernen er ikke eksponeret for valutarisiko.

## 23. 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.

## 24. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

### **BEGIVENHEDER EFTER 30. JUNI 2021**

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



## 25. LEDELSESHVERV

### BESTYRELSE

#### **Steen Parsholt, Bestyrelsesformand**

Formand for bestyrelsen:

- Dades A/S
- Ejendomsaktieselskabet af 1. maj 2015, København
- ISS Finance, BV, Holland
- Reviva S.A., Luxembourg

Næstformand for bestyrelsen:

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

Medlem af bestyrelsen:

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

Medlem af direktionen:

- Bogani ApS

#### **Karsten Holst Bork Kristoffersen, Næstformand**

Advokat, Managing Partner

Formand for bestyrelsen:

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

Næstformand for bestyrelsen:

- Dades A/S

Medlem af direktionen:

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

#### **Peter Morten Andreassen**

Adm. direktør

Formand for bestyrelsen:

- K/S Retail Stores I, UK

Medlem af bestyrelsen:

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

Medlem af direktionen:

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

#### **Niels Ulrik Andersson**

Økonomidirektør

Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S
- Den sociale kapitalfond
- HFN Group A/S, Norge

Medlem af direktionen:

- Tryghedsgruppen smba

## DIREKTION

### Johan Oluf Brønnum-Schou

Senior Partner, Novo Holdings

#### Medlem af bestyrelsen:

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

#### Medlem af direktionen:

- Johan Brønnum Holding ApS
- A&J Brønnum ApS

### Peter Vilhelm Carøe

Direktør

#### Formand for investeringskomité:

- Copenhagen Infrastructure, Fund I,
- CI – Artemis I K/S og CI – Artemis II K/S
- PMM V GP ApS

#### Næstformand for bestyrelsen:

- Folmer & Helle Wistis Fond for International Forståelse

#### Medlem af bestyrelsen:

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

#### Medlem af direktionen:

- Finance Advisory ApS
- PMM V GP ApS

### Dorte Krak

Adm. direktør

#### Formand for bestyrelsen:

- Hotel Fredericia A/S
- Halberg Hotels A/S

#### Medlem af bestyrelsen:

- Dades A/S
- Arp-Hansen Finans 2 ApS
- Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse

### Søren Kristiansen

Adm. direktør

#### Medlem af bestyrelsen:

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

#### Medlem af direktionen:

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

# KONCERNENS EJENDOMME (DEL AF LEDELELSESBERETNING)

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M <sup>2</sup>
Borupvang 5 C	Ballerup	4.675
Industriparken 32	Ballerup	8.783
Metalbuen 12-20	Ballerup	11.987
Bregnerødvej 129-137	Birkerød	8.633
Park Alle 295	Brøndby	10.998
Kratbjerg 236	Fredensborg	7.307
Lindevangs Alle 6	Frederiksberg	1.734
Rialto-bygningen	Frederiksberg	10.306
Stationsparken 21, 24, 25 og 26	Glostrup	12.239
Helleruphus, flere ejendomme	Hellerup	23.322
Strandvejen 60	Hellerup	5.650
Strandvejen 62-68	Hellerup	5.278
Tuborg Boulevard 1/Hans Bekkevolds Alle	Hellerup	9.858
Tuborg Boulevard 5	Hellerup	4.799
Tuborg Parkvej 8-10 m.fl.	Hellerup	6.492
Stamholmen 193	Hvidovre	15.641
Gl. Lundtoftevej 1-9	Kgs. Lyngby	23.911
Jernbaneplassen 1	Kgs. Lyngby	1.904
Lyngby Hovedgade 4-8, flere ejendomme	Kgs. Lyngby	10.105
Lyngby Hovedgade 53 B-D/Nørgårdsvej 2	Kgs. Lyngby	1.875
Pritzels Fabrik	Kgs. Lyngby	922
Svorin Karreen, Lyngby Hovedgade 80-82	Kgs. Lyngby	7.133
Esplanaden 30-42/Bredgade 78	København K	9.411
Havnegade 39	København K	4.495
Hotel Esplanaden, Bredgade 78	København K	4.342
Vestergade 10/Studiestræde 19	København K	8.908
Vestergade 12/Larsbjørnsstræde 10	København K	4.606
Vestergade 18-20/Studiestræde 37-41	København K	9.733
Ndr. Fasanvej 218-228	København N	6.226
Nattergalevej 6	København NV	3.940
Leifsgade	København S	4.978
Strandlodsvej 44	København S	5.115
Winghouse	København S	11.982
Frederikskaj 4	København SV	9.730
Dipylon Hus	København V	4.659
Gl. Kongevej 3-5	København V	8.939
Glaskuben	København V	29.449
Kalvebod Brygge 35-37	København V	5.591
Krystallen	København V	13.230

ERHVERVSSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M <sup>2</sup>
Laurahus	København V	2.530
Vester Voldgade 2-4 m.fl.	København V	2.264
Kobbertårnet	København Ø	14.868
Lyngbyvej 14-28	København Ø	15.576
Rosenvængets Alle 23-25	København Ø	2.989
Ryesgade 51-55, Blegdamsvej 60-62	København Ø	13.376
Vordingborggade 18-22	København Ø	9.310
Ølbycenter	Køge	5.616
Ringstedgade 24-26	Næstved	8.580
Fisketorvet 2	Odense C	9.436
Skomagergade 21-29	Roskilde	3.215
Rødovrevej	Rødovre	1.215
Egedal Centret	Stenløse	7.131
Gladsaxevej 355-365	Søborg	12.666
Gladsaxevej 372-382	Søborg	15.194
Møbelfabrikken	Søborg	1.613
Rosenkæret 22 A-C	Søborg	4.360
Spotorno Allé 1-12	Taastrup	12.416
Telegade 1/Carl Gustavs Gade 3	Taastrup	5.640
Carl Jacobsens Vej 16-20	Valby	18.926
Skanderborgvej 277	Viby J	14.273
Sønderhøj, flere ejendomme	Viby J	82.110
Christiansgade- Bødker Balles Gård	Aarhus C	3.224
Rådhuspladsen 1-5	Aarhus C	6.986
Erhvervssegment i alt		612.397

CENTERSEGMENTET	BELIGGENHED	AREAL M <sup>2</sup>
Ballerup Centret	Ballerup	31.946
Farum Bytorv	Farum	15.461
WAVES	Greve	70.514
Waterfront Shopping	Hellerup	38.063
Nørreport Centret	Holstebro	18.749
Hørsholm Midtpunkt	Hørsholm	23.413
RO's Torv	Roskilde	83.666
Spinderiet	Valby	33.166
Sct. Mathias Centret	Viborg	15.346
Mega Syd	Viby J	38.898
Viby Centret	Viby J	19.608
Centersegmentet i alt		388.827
BOLIGSEGMENT	BELIGGENHED	AREAL M <sup>2</sup>
Købmandsgården/Porthuset	Bagsværd	17.016
Rolighedsvej 1-33	Ballerup	11.685
Vagtelvej 15-75	Frederiksberg	3.503
Værnedamsvej 15-17/Gl. Kongevej 85	Frederiksberg C	6.253
Skyllebakke Havn 1-78	Frederikssund	5.474
Slotsengen	Hillerød	8.354
Tækkerhusene	Hillerød	6.956
Snedkerhaven	Hvidovre	5.104
Amaliegade 39-41/Esplanaden 36	København K	5.508
Esplanaden 30-42/Bredgade 78	København K	1.649
Strandengen (Calum)	Køge	6.240
Strandparken	Køge	6.062
Rundforbiparken 8A-13B	Nærum	4.871
Toldbodhuse	Odense C	10.505
Møbelfabrikken	Søborg	19.759
Spinderigade 12-20, m.fl.	Valby	3.527
Amalieparken	Vallensbæk Strand	13.606
Gyvelholm 1-52	Virum	5.325
Boligejendomme ialt		141.397
Øvrige ejerlejligheder		8.992
Boligsegment ialt		150.389
Investeringsjendomme ialt		1.151.613





