

RÅDHUSPLADSEN ApS

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 26839475

Årsrapport 2019/20

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 02-10-2020

Heidi Østergaard Skovgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 for RÅDHUSPLADSEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 02-10-2020

Direktion

Boris Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør

Søren Kristiansen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RÅDHUSPLADSEN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RÅDHUSPLADSEN ApS for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

København, den 02-10-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne14952

Nikolaj Frausing Borch
Statsautoriseret revisor
mne44062

RÅDHUSPLADSEN ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RÅDHUSPLADSEN ApS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Telefon	45260100
Hjemmeside	www.dades.dk
CVR-nr.	26839475
Stiftelsesdato	24-10-2002
Regnskabsår	01-07-2019 - 30-06-2020
Direktion	Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør Søren Kristiansen, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse og drift af ejendommen Rådhuspladsen 1-5 samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 udviser et underskud på t.kr. -3.324 og selskabets balance pr. 30-06-2020 udviser en balancesum på t.kr. 188.984, og en egenkapital på t.kr. 60.209.

Udbruddet af COVID-19 pandemien i foråret 2020 har haft en mindre betydning for selskabets lejes evne til at betale huslejen. Enkelte erhvervslejere har indgået aftale med selskabet om udskydelse af huslejebetaling. Dette har overordnet ikke påvirket selskabets likviditet og kun i begrænset omfang værdiansættelse af ejendommen.

Det forventes kun i begrænset omfang, at selskabets lejere fremadrettet bliver påvirket af COVID-19 pandemien og derfor kan overholde sine kontraktuelle forpligtelser i overensstemmelse med lejekontrakterne.

Selskabet har i året ikke realiseret resultater svarende til det forventede.

Ændring i regnskabspraksis

Selskabet indgår i Dades koncernen, hvor koncernregnskabet aflægges efter IFRS. Som tilpasning til moderselskabets og koncernens regnskabspraksis er selskabet i indeværende år overgået til at måle prioritetsgæld til dagsværdi efter IFRS. Tidligere målte selskabet gælden til amortiseret kostpris. For regnskabsåret 2018/2019 er resultatet før skat ændret med t.kr. -307 og efter skat med t.kr. -239, hvorved at gælden for 2018/2019 er øget med t.kr. 1.351, hensatte forpligtelser er reduceret med t.kr. 297 og egenkapitalen er reduceret med t.kr. 1.053.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for RÅDHUSPLADSEN ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i regnskabspraksis

Selskabet indgår i Dades koncernen, hvor koncernregnskabet aflægges efter IFRS. Som tilpasning til moderselskabets og koncernens regnskabspraksis er selskabet i indeværende år overgået til at måle prioritetsgæld til dagsværdi efter IFRS. Tidligere målte selskabet gælden til amortiseret kostpris. For regnskabsåret 2018/2019 er resultatet før skat ændret med t.kr. -307 og efter skat med t.kr. -239, hvorved at gælden for 2018/2019 er øget med t.kr. 1.351, hensatte forpligtelser er reduceret med t.kr. 297 og egenkapitalen er reduceret med t.kr. 1.053.

Bestemmelserne i ÅRL § 37 stk. 5 anvendes, hvorfor bestemmelserne i IFRS 9 anvendes på finansielle forpligtelser. Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld indregnes derfor i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Gevinst og tab ved indfrielsen 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 omfatter bidrag til realkreditinstitutter, renteindtægter- og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusiv leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Nettoomsætning		9.758	11.158
Andre eksterne omkostninger		-3.169	-2.854
Bruttoresultat		6.589	8.304
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-6.880	-806
Driftsresultat		-291	7.498
Andre finansielle indtægter	1	537	0
Finansielle omkostninger	2	-4.888	-1.219
Resultat før skat		-4.642	6.279
Skat af årets resultat	3	1.318	-1.381
Årets resultat		-3.324	4.898
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.000
Overført resultat		-3.324	-102
Resultatdisponering		-3.324	4.898

RÅDHUSPLADSEN ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	176.155	182.278
Materielle anlægsaktiver		176.155	182.278
Anlægsaktiver		176.155	182.278
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.982	49
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.575	0
Andre tilgodehavender		127	2
Tilgodehavender		12.684	51
Likvide beholdninger		145	17.729
Omsætningsaktiver		12.829	17.780
Aktiver		188.984	200.058

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500	500
Overført resultat		59.709	63.032
Udbytte for regnskabsåret		0	5.000
Egenkapital		60.209	68.532
Hensættelser til udskudt skat		16.763	18.158
Hensatte forpligtelser		16.763	18.158
Gæld til kreditinstitutter		110.148	110.850
Deposita		696	678
Langfristede gældsforpligtelser	5	110.844	111.528
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	83	91
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4	423
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	257
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		77	793
Anden gæld		1.004	276
Kortfristede gældsforpligtelser		1.168	1.840
Gældsforpligtelser		112.012	113.368
Passiver		188.984	200.058
Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)	6		
Finansielle aktiver og forpligtelser	7		
Finansielle risici og instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-07-2019	500	64.085	5.000	69.585
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	-1.053	0	-1.053
Korrigeret egenkapital 01-07-2019	500	63.032	5.000	68.532
Betalt udbytte	0	0	-5.000	-5.000
Årets resultat	0	-3.324	0	-3.324
Egenkapital 30-06-2020	500	59.708	0	60.208

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
1. Finansielle indtægter		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	537	0
	537	0
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.986	0
Andre finansielle omkostninger	902	912
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	307
	4.888	1.219
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat	77	793
Udskudt skat	-1.395	588
	-1.318	1.381
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	118.491	118.492
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	758	0
Kostpris ultimo	119.249	118.492
Dagsværdireguleringer primo	63.786	64.592
Årets reguleringer	-6.880	-806
Dagsværdireguleringer ultimo	56.906	63.786
Regnskabsmæssig værdi ultimo	176.155	182.278

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 1 erhvervsejendom på i alt 8.247 m² beliggende i Aarhus. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømme forudsat en pristalsregulering af indtægter, omkostninger og en inflation på 1%. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 4,75 %. En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 10 mio.kr. i ændret markedsværdi.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er i terminalåret forudsat at tomgang, lejerabatter, omkostninger, vedligeholdelse mv. svarer til et gennemsnit af en 10 årig budgetperiode.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år t.kr.	Forfald indenfor 1 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	419	83	109.729
Deposita	696	0	0
	1.115	83	109.729

6. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)

	Forfald efter 1 år	Forfald inden for 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.200	956	116.140
	3.200	956	116.140

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

7. 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.

T.DKK

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.982	49
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	11.367	0
Andre tilgodehavender	127	2
Tilgodehavender, der måkes til amortiseret kostpris	13.476	51
Langfristet gæld til kreditinstitutter	110.148	110.850
Kortfristet del af langfristet gæld til kreditinstitutter	83	91
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	110.231	110.941
Deposita	696	678
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4	423
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	257
Anden gæld	1.004	276
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.704	1.634

Noter

8. Finansielle risici og instrumenter

Selskabets finansiering består af realkreditlån. Realkreditlån optages som annuitetslån eller stående lån med afdragsperioder på 3 mdr. og med rentebindingsperioder på op til 10 år. Realkreditlån kan som udgangspunkt kun opsiges af långiver i tilfælde af låntagers misligholdelse af lånet.

Dades A/S har på vegne af hele koncernen indgået aftaler om afdækning af renterisiko. Effekten heraf fordeles som koncerninterne indtægter eller omkostninger.

Kursrisikoen består i en påvirkning af kursværdien på låneporteføljen og renteaftaler ved renteændringer. Kursrisiko er påvirkning af resultat og egenkapital før skat.

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

Likviditetsrisikoen består primært i ikke at kunne klare de løbende betalinger på realkreditlån og leverandørgæld samt i ikke at have tilstrækkelig med likvide midler til at foretage den nødvendige udvikling af koncernens ejendomme.

Selskabet har en stabil og solid ejerkreds og selskabets ultimative moderselskab genererer et betydeligt cash flow, hvilket medvirker til, at selskabet er rustet til at klare sig likviditetsmæssigt gennem en eventuel lavkonjunktur.

Rentetilpasning i T.DKK	I alt	0-1 år	2-5 år	>5 år	30.06.2020	30.06.2020
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	109.461	54.461	55.000	0		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2019	0	0	0	0		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	110.274	0	0	110.274		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2019	0	0	0	0		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					9	407
Kursrisiko i alt					9	407
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-408	409
Renterisiko i alt					-408	409

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dades A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør T.DKK 176.155.

11. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2019/20. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.dades.dk.

12. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:
Dades Erhverv ApS, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Ultimativ modervirksomhed er:
Dades A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nikolaj Frausing Borch

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-543965061669

IP: 87.58.xxx.xxx

2020-10-14 11:06:43Z

NEM ID 

Søren René Kristiansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-968964597059

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-10-14 17:04:00Z

NEM ID 

Boris Nørgaard Kjeldsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-967580746544

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-10-16 09:38:36Z

NEM ID 

Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 193.88.xxx.xxx

2020-10-16 10:28:36Z

NEM ID 

Heidi Østergaard Skovgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-353922458960

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-10-19 07:10:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3JHQ6-075MC-A7X03-AV012-XAT2C-H7BWV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>