

Dades Bolig ApS

c/o DADES A/S
Lyngby Hovedgade 4,
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 40624279

Årsrapport 2020/21

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25-11-2021

Søren René Kristiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Dades Bolig ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 for Dades Bolig 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. 30-06-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 25-11-2021

Direktion

Søren René Kristiansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dades Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dades Bolig ApS for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021, 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. 30-06-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 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 25-11-2021

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne14952

Dades Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Dades Bolig ApS c/o DADES A/S Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby
Telefon	45260100
Hjemmeside	www.dades.dk
CVR-nr.	40624279
Stiftelsesdato	01-07-2019
Regnskabsår	01-07-2020 - 30-06-2021
Direktion	Søren René Kristiansen, Adm. direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drifte ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 udviser et resultat på t.kr. 223.635, og selskabets balance pr. 30-06-2021 udviser en balancesum på t.kr. 3.827.980, og en egenkapital på t.kr. 1.287.449.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Risikoforhold

Til selskabets 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 ikke opført i prioriteret rækkefølge.

Faktorer forbundet med regnskabsmæssige vurderinger og skøn:

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.

Risiko ved drift og udvikling af ejendomme:

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.

Finansielle risikofaktorer:

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

Øvrige risikofaktorer:

Andre risikofaktorer, der kan påvirke selskabets løbende drift er forsikrings- og miljøforhold.

Ejendommene er 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 ejendomens egenart og alder.

For så vidt angår miljø, er det vores opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af selskabets 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.

Miljøforhold

Der henvises til årsregnskabet for moderselskabet, Dades A/S CVR-nr. 10 43 29 28, for 2020/21 for en beskrivelse af koncernens politik for miljøforhold, som også er gældende for selskabet.

Dades Bolig ApS

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Nedenstående tal er i t.kr.

	2020/21	2019/20
Nettoomsætning	118.218	96.743
Resultat af primær drift	173.390	188.749
Resultat før skat og ekstraord. poster	272.627	148.302
Årets resultat	223.635	123.645
Materielle anlægsaktiver	2.677.057	2.597.922
Finansielle anlægsaktiver	434.380	235.460
Omsætningsaktiver	716.543	109.501
Aktiver i alt	3.827.980	2.942.883
Egenkapital i alt	1.287.449	1.063.814
Langfristede forpligtelser	1.725.488	1.322.760
Kortfristede forpligtelser	686.424	446.226
Passiver i alt	3.827.980	2.942.883
Overskudsgrad (%)	147	195
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	19	12
Afkastningsgrad (%)	5	6
Soliditetsgrad (%)	34	36

Selskabet er stiftet 01.07.2019 hvorfor der kun er tal for to år.

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dades Bolig ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 national 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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.

Restejerlejligheder måles til skønnet dagsværdi baseret på kvadratmeterpriser ud fra sammenlignelige handler i området.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Dades Bolig ApS

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning		118.218	96.743
Andre driftsindtægter		144	72
Andre eksterne omkostninger		-49.582	-37.307
Bruttoresultat		68.780	59.508
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		6.754	8.576
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		97.856	120.665
Driftsresultat		173.390	188.749
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		52.020	12.734
Andre finansielle indtægter	1	72.777	1.328
Øvrige finansielle omkostninger	2	-25.560	-54.509
Resultat før skat		272.627	148.302
Skat af årets resultat	3	-48.992	-24.657
Årets resultat		223.635	123.645
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		52.021	0
Overført resultat		171.614	123.645
Resultatdisponering		223.635	123.645

Dades Bolig ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	2.677.057	2.597.922
Materielle anlægsaktiver		2.677.057	2.597.922
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	434.380	235.460
Finansielle anlægsaktiver		434.380	235.460
Anlægsaktiver		3.111.437	2.833.382
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.433	1.449
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		708.539	65.542
Andre tilgodehavender		5.571	42.510
Tilgodehavender		716.543	109.501
Omsætningsaktiver		716.543	109.501
Aktiver		3.827.980	2.942.883

Dades Bolig ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	64.755	12.734
Overført resultat		1.221.694	1.050.080
Egenkapital		1.287.449	1.063.814
Hensættelser til udskudt skat	8	128.619	110.083
Hensatte forpligtelser		128.619	110.083
Gæld til kreditinstitutter		1.686.622	1.287.700
Deposita		38.866	35.060
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.725.488	1.322.760
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	14.336	10.103
Gæld til kreditinstitutter		2	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		578	1.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		228	5.163
Gæld til tilknyttede virksomheder		634.507	420.825
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		34.837	4.353
Anden gæld		1.936	3.942
Kortfristede gældsforpligtelser		686.424	446.226
Gældsforpligtelser		2.411.912	1.768.986
Passiver		3.827.980	2.942.883
Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)	10		
Finansielle akiver og forpligtelser	11		
Finansielle ricisi og instrumenter	12		
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		
Ejerskab	15		
Nærtstående parter	16		

Dades Bolig ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital 01-07-2020	1.000	1.047.854	12.734	1.061.588
Årets resultat	0	173.840	52.021	225.861
Egenkapital 30-06-2021	1.000	1.221.694	64.755	1.287.449

Virksomhedskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse d. 1. juli 2019.

Noter

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
1. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	70.503	0
Andre finansielle indtægter	2.274	26
Dagsværdiregulering af gæld	0	1.302
	72.777	1.328
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.882	49.437
Andre finansielle omkostninger	11.277	5.072
Dagsværdiregulering af gæld	401	0
	25.560	54.509
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat	31.630	4.353
Regulering skat tidligere år	-1.173	0
Udskudt skat	16.925	20.304
Regulering udskudt skat tidligere år	1.610	0
	48.992	24.657

Noter

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.492.625	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	0	2.092.299
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.763	401.415
Afgang i årets løb	-5.008	-1.089
Kostpris ultimo	2.494.380	2.492.625
Dagsværdireguleringer primo	105.297	0
Årets reguleringer	97.856	120.666
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-20.476	-15.369
Dagsværdireguleringer ultimo	182.677	105.297
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.677.057	2.597.922

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 45 boligejendomme på i alt 85.733 m² beliggende på Sjælland, primært Storkøbenhavn. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Resterlejligheder måles til skønnet dagsværdi baseret på kvadratmeterpriser ud fra sammenlignelige handler i området.

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 vægget afkastkrav på 4,03 %. En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 137 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -121 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.

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	222.726	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	0	222.726
Tilgang i årets løb	146.899	
Kostpris ultimo	369.625	222.726
Opskrivninger primo	12.734	0
Årets resultat	52.021	12.734
Opskrivninger ultimo	64.755	12.734
Regnskabsmæssig værdi ultimo	434.380	235.460

Noter

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Søborg Ejendomme ApS	Kgs Lyngby	100,00	104.737	33.465
Køge Kyst I ApS	Kgs. Lyngby	100,00	171.935	7.600
Snedkerhaven Hvidovre ApS	Kgs. Lyngby	100,00	14.715	14.773
Bækkeskovvej ApS	Kgs. Lyngby	100,00	4	-31
Dades 2 ApS	Kgs. Lyngby	100,00	36	1
Dades 3 ApS	Kgs. Lyngby	100,00	36	1
Slotsengen Hillerød ApS	Kgs. Lyngby	100,00	11.831	11.780
Color 1 ApS	Kgs. Lyngby	100,00	129.412	11.690
			432.706	79.279

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	12.734	0
Årets tilgang	52.021	12.734
Saldo ultimo	64.755	12.734

8. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Primo	110.083	0
Indregnet via resultatopgørelsen	18.536	110.083
Saldo ultimo	128.619	110.083

Udskudt skat vedrører:

Udlejningsejendomme	129.486	86.012
Finansielle gældsforpligtelser	-867	-1.603
	128.619	84.409

9. Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år t.kr.	Forfald 1 - 5 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	14.336	57.048	1.629.574
Deposita	0	0	38.866
	14.336	57.048	1.668.440

Noter

10. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)

	Forfald inden for 1 år	Forfald 1 - 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	23.430	92.856	1.737.042
	23.430	92.856	1.737.042

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.

11. 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.

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.026	1.449
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	708.539	65.542
Andre tilgodehavender	5.571	42.510
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	722.136	109.501
Langfristet gæld til kreditinstitutter	1.686.622	1.287.700
Kortfristetdel af langfristet gæld til kreditinstitutter	14.336	10.103
Gæld til kreditinstitutter	2	0
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	1.700.960	1.297.803
Deposita	38.866	35.060
Modtagne forudbetalinger fra kunder	578	1.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser	228	5.163
Gæld til tilknyttede virksomheder	634.507	420.825
Anden gæld	1.936	3.942
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	676.115	466.830

Noter

12. Finansielle ricisi 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	30.06.2021	30.06.2021
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2021	1.700.958	14.336	57.048	1.629.574		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	1.294.263	9.082.212	3.441	0		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2021	1.853.328	23.430	92.856	1.737.041		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	1.297.803	0	0	1.297.803		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					-8.833	-437
Kursrisiko i alt					-8.833	-437
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-11.537	11.623
Renterisiko i alt					-11.537	11.623

Noter

13. 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.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.677.057 t.kr.

15. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2020/21. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.dades.dk.

16. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:

Dades Erhverv/Bolig Holding ApS, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Ultimativ modervirksomhed er:

Dades A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Transaktioner:

Der oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er i dette regnskabsår ikke gennemført sådanne transaktioner.

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.”

Søren René Kristiansen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-968964597059

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-11-25 10:22:51 UTC

NEM ID 

Søren René Kristiansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-968964597059

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-11-25 10:22:51 UTC

NEM ID 

Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-11-25 12:13:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BJMPO-DTV3L-VLWCX-882Z4-XNIG4-G38MV

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>