

Dades Bolig ApS

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

CVR-nr. 40624279

Årsrapport for 2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. marts 2024

Henriette Berg-Deleuran
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Dades Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Dades Bolig ApS
c/o Dades A/S
Lyngby Hovedgade 4,
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr.: 40624279
Stiftelsesdato: 1. juli 2019
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Søren René Kristiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr.: 33963556

Dades Bolig ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. februar 2024

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 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 8. februar 2024

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Rasmus Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne50632

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drifte ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsåret. Årsregnskabet for 2022 omfatter derfor 6 mdr. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på t.kr. -339.379, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.kr. 3.656.873, og en egenkapital på t.kr. 1.534.278.

Selskabet har i 2024 ydet et skattefrit koncerntilskud på t.kr. 1.494 til datterselskabet Christiansvej Glostrup ApS, egenkapitalen er herefter genetableret.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende trods lavere resultat. Resultat på minus 333 mio. kr er lavere end forventet grundet værdireguleringer på bagvedliggende ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Forventningerne til regnskabsåret 2024 er på et højere niveau end resultatet i 2023. Driftsresultatet før reguleringer forventes at være mellem 70 til 90 mio. kr.

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.

Ledelsesberetning

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 2023 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.

	2023	2022	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsætning	122.266	63.849	122.522	118.218	96.743
Resultat af primær drift	-87.714	-82.200	270.182	173.390	188.749
Resultat før skat og ekstraord. poster	-374.266	-75.983	753.872	272.627	148.302
Årets resultat	-339.379	-64.590	650.798	223.635	123.645
Materielle anlægsaktiver	2.343.762	2.769.796	2.833.312	2.677.057	2.597.922
Finansielle anlægsaktiver	606.563	726.272	732.238	434.380	235.460
Omsætningsaktiver	706.548	791.796	758.184	716.543	109.501
Aktiver i alt	3.656.873	4.287.864	4.323.734	3.827.980	2.942.883
Egenkapital i alt	1.534.278	1.873.657	1.938.247	1.287.449	1.063.814
Langfristede forpligtelser	1.716.101	1.836.280	1.763.950	1.725.488	1.322.760
Kortfristede forpligtelser	329.689	436.111	449.291	686.424	446.226
Passiver i alt	3.656.873	4.287.864	4.323.734	3.827.980	2.942.883
Overskudsgrad (%)	-72	-129	221	147	195
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-22	-3	40	19	12
Afkastningsgrad (%)	-2	-2	7	5	6
Soliditetsgrad (%)	42	44	45	34	36

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dades Bolig ApS for 2023 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 0 kr., 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 virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

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

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Dades Bolig ApS

Resultatopgørelse

		2023	01-07-2022 -
	Note	t.kr.	31-12-2022
			t.kr.
Nettoomsætning		122.266	63.849
Andre driftsindtægter		554	137
Andre eksterne omkostninger		24.328	-95.612
Bruttoresultat		147.148	-31.626
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		-29.612	6.734
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-205.250	-57.308
Driftsresultat		-87.714	-82.200
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-182.001	-22.165
Andre finansielle indtægter	1	49.607	48.042
Øvrige finansielle omkostninger	2	-154.158	-19.660
Resultat før skat		-374.266	-75.983
Skat af årets resultat	3	34.887	11.393
Årets resultat		-339.379	-64.590
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-119.710	-5.842
Overført resultat		-219.669	-58.748
Resultatdisponering		-339.379	-64.590

Dades Bolig ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	2.343.762	2.769.796
Materielle anlægsaktiver		2.343.762	2.769.796
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	606.563	726.272
Finansielle anlægsaktiver		606.563	726.272
Anlægsaktiver		2.950.325	3.496.068
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.980	1.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		700.338	782.063
Andre tilgodehavender		3.720	5.378
Periodeafgrænsningsposter		479	41
Tilgodehavender		706.517	789.038
Likvide beholdninger		31	2.758
Omsætningsaktiver		706.548	791.796
Aktiver		3.656.873	4.287.864

Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	237.057	356.767
Overført resultat		1.296.221	1.515.890
Egenkapital		1.534.278	1.873.657
Hensættelser til udskudt skat	8	76.805	141.816
Hensatte forpligtelser		76.805	141.816
Gæld til kreditinstitutter		1.675.966	1.723.135
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	73.615
Deposita		40.135	39.530
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.716.101	1.836.280
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	6.817	8.871
Modtagne forudbetalinger fra kunder		735	246
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	65
Gæld til tilknyttede virksomheder		290.956	340.809
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		25.604	80.589
Anden gæld		5.577	5.531
Kortfristede gældsforpligtelser		329.689	436.111
Gældsforpligtelser		2.045.790	2.272.391
Passiver		3.656.873	4.287.864
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		
Vederlag til ledelsen	17		

Dades Bolig ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	1.515.890	356.767	1.873.657
Årets resultat	0	-219.669	-119.710	-339.379
Egenkapital 31. december 2023	1.000	1.296.221	237.057	1.534.278

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

Noter

	2023 t.kr.	01-07-2022 - 31-12-2022 t.kr.
1. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	49.562	48.032
Andre finansielle indtægter	45	10
	49.607	48.042
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	79.248	4.252
Andre finansielle omkostninger	71.451	15.020
Dagsværdiregulering af gæld	3.459	388
	154.158	19.660
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat	25.604	19.038
Regulering eventualskat	2.708	0
Regulering skat tidligere år	4.520	0
Udskudt skat	-67.719	-30.431
	-34.887	-11.393

Noter

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.496.910	2.495.158
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	2.364
Afgang i årets løb	-42.470	-612
Kostpris ultimo	2.454.440	2.496.910
Dagsværdireguleringer primo	272.886	338.154
Årets reguleringer	-205.250	-57.308
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-178.314	-7.960
Dagsværdireguleringer ultimo	-110.678	272.886
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.343.762	2.769.796

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 15 boligejendomme på i alt 82.578 m2 beliggende på Sjælland, primært Storkøbenhavn. 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 2%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et vægtet afkastkrav på 5,01 % (4,08 % i H2 2022). En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 131 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -117 mio. kr. i ændret markedsværdi.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

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

Investeringsejendommen er værdiansat på baggrund af en valuarvurdering fra en uafhængig erhvervsmægler.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	369.625	369.625
Kostpris ultimo	369.625	369.625
Opskrivninger primo	340.962	362.613
Regulering til primo	-6.007	0
Årets resultat	-182.001	-21.651
Øvrige reguleringer	83.984	0
Opskrivninger ultimo	236.938	340.962
Regnskabsmæssig værdi ultimo	606.563	710.587

Noter

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Søborg Ejendomme ApS	Kgs. Lyngby	100,00	143.477	-51.763
Køge Kyst I ApS	Kgs. Lyngby	100,00	202.499	-5.380
Snedkerhaven Hvidovre ApS	Kgs. Lyngby	100,00	31.779	-17.393
Bækkeskovvej ApS	Kgs. Lyngby	100,00	-30.918	-21.206
Kulturporten Farum ApS	Kgs. Lyngby	100,00	-51.610	-39.643
Christiansvej Glostrup ApS	Kgs. Lyngby	100,00	-1.453	-1.441
Slotsengen Hillerød ApS	Kgs. Lyngby	100,00	43.059	-11.337
Color 1 ApS	Kgs. Lyngby	100,00	183.784	-33.838
			520.617	-182.001

Selskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse selskaber nedskrives med tilsvarende.

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
7. Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode		
Saldo primo	356.767	362.609
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-119.710	-5.842
Saldo ultimo	237.057	356.767

8. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Primo	141.816	172.246
Indregnet via resultatopgørelsen	-65.011	-30.430
Saldo ultimo	76.805	141.816

Udskudt skat vedrører:

Udlejningsejendomme	76.200	158.011
Finansielle gældsforpligtelser	-838	0
Hensatte forpligtelser	1.443	-16.195
	76.805	141.816

9. Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år t.kr.	Forfald 2 - 5 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	6.817	36.847	1.639.119
Deposita	0	0	40.135
	6.817	36.847	1.679.254

Noter

10. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	Total
Gæld til kreditinstitutter	85.002	344.394	2.553.236	2.982.632
	85.002	344.394	2.553.236	2.982.632

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.

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.980	1.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	700.338	782.063
Andre tilgodehavender	3.720	5.378
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	706.038	788.997
Langfristet gæld til kreditinstitutter	1.675.966	1.723.135
Kortfristetdel af langfristet gæld til kreditinstitutter	6.817	8.871
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	1.682.783	1.732.006
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	73.615
Deposita	40.135	39.530
Modtagne forudbetalinger fra kunder	735	246
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	65
Gæld til tilknyttede virksomheder	290.956	340.809
Anden gæld	5.577	5.531
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	337.403	459.796

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	31.12.2023	31.12.2023
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	1.682.783	6.817	36.847	1.639.119		
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	1.732.006	8.871	37.928	1.685.207		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	2.983.632	85.002	344.394	2.553.236		
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	2.696.277	65.173	260.480	2.370.624		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					-732	-663
Kursrisiko i alt					-732	-663
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-11.689	11.708
Renterisiko i alt					-11.689	11.708

Noter

13. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Novo Holdings A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Dades Bolig ApS har afgivet støttereklæring overfor Bækkeskovvej ApS (CVR 40624457), Kulturporten ApS (CVR 40624635) og Christiansvej Glostrup ApS (CVR 40625941), da selskaberne har mistet over 50% af sin egenkapital.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 2.343.762.

15. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2023. 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:

Novo Holdings A/S, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Transaktioner:

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

17. Vederlag til ledelsen

Der er ikke er oplyst om vederlag til ledelsen, i det ledelsen ikke modtager vederlag i selskabet.