

# Dades Bolig ApS

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

CVR-nr. 40624279

## Årsrapport 2021/22

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14-10-2022

---

Niels-Peter Edvardsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

**Dades Bolig ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022 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. 30-06-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 14-10-2022

### **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 01-07-2021 - 30-06-2022, 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. 30-06-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022 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. 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 14-10-2022

### 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  
CVR-nr.: 40624279  
Stiftelsesdato: 01-07-2019  
Hjemsted: Lyngby-Tårnbæk  
Regnskabsår: 01-07-2021 - 30-06-2022

#### 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 01-07-2021 - 30-06-2022 udviser et resultat på t.kr. 650.798, og selskabets balance pr. 30-06-2022 udviser en balancesum på t.kr. 4.323.734, og en egenkapital på t.kr. 1.938.247.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Resultat på t.kr. 650.798 er på niveau med forventningen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Forventningerne til regnskabsåret 2022/2023 er på et tilsvarende niveau som resultatet i 2021/2022. Driftsresultat forventes at være mellem 150 - 250 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.

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 ejendommens 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.

**Dades Bolig ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Miljøforhold**

Der henvises til årsregnskabet for moderselskabet, Dades A/S CVR-nr. 10 43 29 28, for 2021/22 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.*

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsætning	122.522	118.218	96.743
Resultat af primær drift	270.182	173.390	188.749
Resultat før skat og ekstraord. poster	753.872	272.627	148.302
Årets resultat	650.798	223.635	123.645
Materielle anlægsaktiver	2.833.312	2.677.057	2.597.922
Finansielle anlægsaktiver	732.238	434.380	235.460
Omsætningsaktiver	758.184	716.543	109.501
Aktiver i alt	4.323.734	3.827.980	2.942.883
Egenkapital i alt	1.938.247	1.287.449	1.063.814
Langfristede forpligtelser	1.763.950	1.725.488	1.322.760
Kortfristede forpligtelser	449.291	686.424	446.226
Passiver i alt	4.323.734	3.827.980	2.942.883
Overskudsgrad (%)	221	147	195
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	40	19	12
Afkastningsgrad (%)	7	5	6
Soliditetsgrad (%)	45	34	36

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Dades Bolig ApS for 2021/22 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 virksomhed 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.

### 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.

## **Dades Bolig ApS**

### **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 nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Dades Bolig ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Nettoomsætning		122.522	118.218
Andre driftsindtægter		153	144
Andre eksterne omkostninger		-42.218	-49.582
<b>Bruttoresultat</b>		<b>80.457</b>	<b>68.780</b>
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		3.225	6.754
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		186.500	97.856
<b>Driftsresultat</b>		<b>270.182</b>	<b>173.390</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		292.370	52.020
Andre finansielle indtægter	1	217.508	72.777
Øvrige finansielle omkostninger	2	-26.188	-25.560
<b>Resultat før skat</b>		<b>753.872</b>	<b>272.627</b>
Skat af årets resultat	3	-103.074	-48.992
<b>Årets resultat</b>		<b>650.798</b>	<b>223.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		292.370	52.021
Overført resultat		358.428	171.614
<b>Resultatdisponering</b>		<b>650.798</b>	<b>223.635</b>

Dades Bolig ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	2.833.312	2.677.057
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.833.312</b>	<b>2.677.057</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	732.238	434.380
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>732.238</b>	<b>434.380</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.565.550</b>	<b>3.111.437</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.312	2.433
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		747.972	708.539
Andre tilgodehavender		4.492	5.571
<b>Tilgodehavender</b>		<b>753.776</b>	<b>716.543</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.408</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>758.184</b>	<b>716.543</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.323.734</b>	<b>3.827.980</b>

Dades Bolig ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	357.421	64.755
Overført resultat		1.579.826	1.221.694
<b>Egenkapital</b>		<b>1.938.247</b>	<b>1.287.449</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	172.246	128.619
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>172.246</b>	<b>128.619</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.724.996	1.686.622
Deposita		38.954	38.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>1.763.950</b>	<b>1.725.488</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	12.307	14.336
Gæld til kreditinstitutter		0	2
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.310	578
Leverandører af varer og tjenesteydelser		292	228
Gæld til tilknyttede virksomheder		342.768	634.507
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		91.077	34.837
Anden gæld		1.537	1.936
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>449.291</b>	<b>686.424</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.213.241</b>	<b>2.411.912</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.323.734</b>	<b>3.827.980</b>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)	10		
Finansielle aktiver 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

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Reserve for nettoopskriv ning efter indre værdi metode</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-07-2021	1.000	1.221.694	64.755	1.287.449
Egenkapital overført til reserver	0	-5.484	5.484	0
Årets resultat	0	358.428	292.370	650.798
<b>Egenkapital 30-06-2022</b>	<b>1.000</b>	<b>1.574.638</b>	<b>362.609</b>	<b>1.938.247</b>

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

Noter

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	209.505	70.503
Andre finansielle indtægter	4.026	2.274
Dagsværdiregulering af gæld	3.977	0
	<b>217.508</b>	<b>72.777</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.630	13.882
Andre finansielle omkostninger	12.558	11.277
Dagsværdiregulering af gæld	0	401
	<b>26.188</b>	<b>25.560</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat	59.136	31.630
Regulering skat tidligere år	311	-1.173
Udskudt skat	42.394	16.925
Regulering udskudt skat tidligere år	1.233	1.610
	<b>103.074</b>	<b>48.992</b>

## Noter

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.494.380	2.492.625
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.121	6.763
Afgang i årets løb	-3.343	-5.008
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.495.158</b>	<b>2.494.380</b>
Dagsværdireguleringer primo	182.677	105.297
Årets reguleringer	186.500	97.856
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-31.023	-20.476
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>338.154</b>	<b>182.677</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.833.312</b>	<b>2.677.057</b>

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 38 boligejendomme på i alt 86.942 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 3,89 %. En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 195 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -171 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.

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo	369.625	222.726
Tilgang i årets løb	0	146.899
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>369.625</b>	<b>369.625</b>
Opskrivninger primo	64.755	12.734
Regulering til primo	284	0
Årets resultat	292.086	52.021
Øvrige reguleringer	5.488	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>362.613</b>	<b>64.755</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>732.238</b>	<b>434.380</b>

## Noter

## 6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Søborg Ejendomme ApS	Kgs Lyngby	100,00	204.140	99.402
Køge Kyst I ApS	Kgs. Lyngby	100,00	209.291	37.356
Snedkerhaven Hvidovre ApS	Kgs. Lyngby	100,00	47.925	33.212
Bækkeskovvej ApS	Kgs. Lyngby	100,00	377	373
Kulturporten Farum ApS	Kgs. Lyngby	100,00	-5.489	-5.520
Christiansvej Glostrup ApS	Kgs. Lyngby	100,00	26	-5
Slotsengen Hillerød ApS	Kgs. Lyngby	100,00	56.609	44.780
Color 1 ApS	Kgs. Lyngby	100,00	211.902	82.488
			<b>724.781</b>	<b>292.086</b>

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

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>7. Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode</b>		
Saldo primo	64.755	12.734
Korrektion primo	296	0
Årets tilgang	292.370	52.021
<b>Saldo ultimo</b>	<b>357.421</b>	<b>64.755</b>

## 8. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Primo	128.619	110.083
Indregnet via resultatopgørelsen	43.627	18.536
<b>Saldo ultimo</b>	<b>172.246</b>	<b>128.619</b>

Udskudt skat vedrører:

Udlejningsejendomme	172.238	129.486
Finansielle gældsforpligtelser	8	-867
	<b>172.246</b>	<b>128.619</b>

## 9. Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år t.kr.	Forfald 1 - 5 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	12.307	49.410	1.675.586
Deposita	0	0	38.954
	<b>12.307</b>	<b>49.410</b>	<b>1.714.540</b>

## Noter

**10. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)**

	Forfald inden for 1 år	Forfald 1 - 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	27.385	110.129	1.856.995
	<b>27.385</b>	<b>110.129</b>	<b>1.856.995</b>

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.

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
--	---------------	---------------

**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.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.312	8.026
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	747.972	708.539
Andre tilgodehavender	4.492	5.571
<b>Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>753.776</b>	<b>722.136</b>
Langfristet gæld til kreditinstitutter	1.724.996	1.686.622
Kortfristetdel af langfristet gæld til kreditinstitutter	12.307	14.336
Gæld til kreditinstitutter	0	2
<b>Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet</b>	<b>1.737.303</b>	<b>1.700.960</b>
Deposita	38.954	38.866
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.310	578
Leverandører af varer og tjenesteydelser	292	228
Gæld til tilknyttede virksomheder	342.768	634.507
Anden gæld	1.537	1.936
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>384.861</b>	<b>676.115</b>

## 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	30.06.2022	30.06.2021
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2022	1.737.303	12.307	49.410	1.675.586		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2021	1.700.958	14.336	57.048	1.629.574		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2022	1.994.509	27.385	110.129	1.856.995		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2021	1.853.328	23.430	92.856	1.737.041		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					-8.448	3.299
Kursrisiko i alt					-8.448	3.299
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-11.935	11.959
Renterisiko i alt					-11.935	11.959

## Noter

### 13. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dades A/S som administrationselskab frem til 28-04-2022. Fra perioden 29-04-2022 - 30-06-2022 indgår selskabet 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 støtterklæring overfor Kulturportens ApS (CVR 40624635), da selskabet 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 2.833.312 t.kr.

### 15. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2021/22. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.dades.dk](http://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 oplyst om vederlag til ledelsen, i det ledelsen ikke modtager vederlag i selskabet.