

# Dades Bolig ApS

Lyngby Hovedgade 4,

2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 40624279

## Årsrapport 2019/20

1. regnskabsår

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

---

Heidi Østergaard Skovgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 01-07-2019 - 30-06-2020 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. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 02-10-2020

### **Direktion**

Boris Nørgaard Kjeldsen  
Adm. direktør

Søren Kristiansen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Dades Bolig ApS

#### Konklusion

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

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

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 02-10-2020

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne14952

Nikolaj Frausing Borch  
Statsautoriseret revisor  
mne44062

## Dades Bolig ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Dades Bolig ApS Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby
Telefon	45260100
Hjemmeside	<a href="http://www.dades.dk">www.dades.dk</a>
CVR-nr.	40624279
Stiftelsesdato	01-07-2019
Regnskabsår	01-07-2019 - 30-06-2020
<b>Direktion</b>	Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør Søren Kristiansen, Direktør
<b>Revisor</b>	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 01-07-2019 - 30-06-2020 udviser et resultat på t.kr. 123.645 og selskabets balance pr. 30-06-2020 udviser en balancesum på t.kr. 2.942.883, og en egenkapital på t.kr. 1.063.814.

Selskabet har i forbindelse med omstrukturering i Dades A/S fået tilført aktiver og passiver ved apportindskud.

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

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

Selskabet har realiseret resultater svarende til det forventede.

### 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.

## 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.



## Dades Bolig ApS

### Hoved- og nøgletal

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

	<b>2019/20</b>
Nettoomsætning	96.743
Resultat af primær drift	188.749
Resultat før skat og ekstraord. poster	148.302
Årets resultat	123.645
Materielle anlægsaktiver	2.597.922
Finansielle anlægsaktiver	235.460
Omsætningsaktiver	109.501
Aktiver i alt	2.942.883
Egenkapital i alt	1.063.814
Langfristede forpligtelser	1.322.760
Kortfristede forpligtelser	446.226
Passiver i alt	2.942.883
Overskudsgrad (%)	195
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	12
Afkastningsgrad (%)	6
Soliditetsgrad (%)	36

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Dades Bolig ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2019/20 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Gevinst og tab ved indfrielsen af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer mellem dagsværdi primo og det nominelle indfrielsesbeløb.

Realiserede og urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme omfatter kursreguleringer til dagsværdi (ved indfrielse og på balancedagen).

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter bidrag til realkreditinstitutter, renteindtægter- og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

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

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

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### 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.

## 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 nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Dades Bolig ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning		96.743
Andre driftsindtægter		72
Andre eksterne omkostninger		-37.307
<b>Bruttoresultat</b>		<b>59.508</b>
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		8.576
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		120.665
<b>Driftsresultat</b>		<b>188.749</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.734
Andre finansielle indtægter	1	1.328
Finansielle omkostninger	2	-54.509
<b>Resultat før skat</b>		<b>148.302</b>
Skat af årets resultat	3	-24.657
<b>Årets resultat</b>		<b>123.645</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		123.645
<b>Resultatdisponering</b>		<b>123.645</b>

Dades Bolig ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	2.597.922
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.597.922</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	235.460
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>235.460</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.833.382</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.449
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.542
Andre tilgodehavender		42.510
<b>Tilgodehavender</b>		<b>109.501</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>109.501</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.942.883</b>

**Dades Bolig ApS****Balance 30. juni 2020**

	Note	2020 t.kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	12.734
Overført resultat		1.050.080
<b>Egenkapital</b>		<b>1.063.814</b>
Hensættelser til udskudt skat		110.083
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>110.083</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.287.700
Deposita		35.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.322.760</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	10.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.163
Gæld til tilknyttede virksomheder		420.825
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		4.353
Anden gæld		5.782
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>446.226</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.768.986</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.942.883</b>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)	9	
Finansielle akiver og forpligtelser	10	
Finansielle ricisi og instrumenter	11	
Eventualforpligtelser	12	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13	
Ejerskab	14	
Nærtstående parter	15	



## Dades Bolig ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital 01-07-2019	40	0	0	40
Årets resultat	0	110.911	12.734	123.645
Kapitalforhøjelse 31.01.2020 til kurs 97.930,10	960	939.169	0	940.129
<b>Egenkapital 30-06-2020</b>	<b>1.000</b>	<b>1.050.080</b>	<b>12.734</b>	<b>1.063.814</b>

Selskabet er stiftet d. 1. juli 2019 med en selskabskapital på nom. T.DKK 40.

## Noter

	2019/20 t.kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>	
Andre finansielle indtægter	26
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.302
	<b>1.328</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	49.437
Andre finansielle omkostninger	5.072
	<b>54.509</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat	4.353
Udskudt skat	20.304
	<b>24.657</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>	
Kostpris primo	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	2.092.299
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	401.415
Afgang i årets løb	-1.089
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.492.625</b>
Årets reguleringer	120.666
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-15.369
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>105.297</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.597.922</b>

I ovenstående kostpris er der aktiveret renter for i alt 13 mio.kr.

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 45 boligejendomme på i alt 588.679 m<sup>2</sup> 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 vægtet afkastkrav på 4,18 %. En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 125 mio.kr. i ændret markedsværdi.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

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

## Noter

	<b>2020</b>
	<b>t.kr.</b>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
Kostpris primo	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	222.726
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>222.726</b>
Årets resultat	12.734
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.734</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>235.460</b>

## 6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Søborg Ejendomme ApS	Kgs Lyngby	100,00	71.272	9.491
Køge Kyst I ApS	Kgs. Lyngby	100,00	164.336	19.618
			<b>235.608</b>	<b>29.109</b>

## 7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Årets tilgang	12.734
<b>Saldo ultimo</b>	<b>12.734</b>

## 8. Gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år t.kr.	Forfald indenfor 1 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	41.710	10.103	1.245.990
Deposita	35.060	0	0
	<b>76.770</b>	<b>10.103</b>	<b>1.245.990</b>

## 9. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	72.365	17.952	1.341.830
	<b>72.365</b>	<b>17.952</b>	<b>1.341.830</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.

## Noter

2019/20  
t.kr.**10. 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	1.449
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	65.542
Andre tilgodehavender	42.510
<b>Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>109.501</b>
Langfristet gæld til kreditinstitutter	1.287.700
Kortfristet del af langfristet gæld til kreditinstitutter	10.103
<b>Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet</b>	<b>1.297.803</b>
Deposita	35.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.163
Gæld til tilknyttede virksomheder	420.825
Anden gæld	5.782
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>466.830</b>

## Noter

**11. 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	30.06.2020	30.06.2020
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	1.294.263	90.8221.2	3.441	0		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2019	0	0	0	0		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2020	1.297.803	0	0	1.297.803		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2019	0	0	0	0		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					-8.372	-432
Kursrisiko i alt					-8.372	-432
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-9.494	9.575
Renterisiko i alt					-9.494	9.575

## Noter

### 12. 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.

### 13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.597.922 t.kr.

### 14. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2019/20. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.dades.dk](http://www.dades.dk).

### 15. 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.”

## Nikolaj Frausing Borch

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-543965061669

IP: 87.58.xxx.xxx

2020-10-14 11:09:52Z

NEM ID 

## Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-10-14 11:11:41Z

NEM ID 

## Boris Nørgaard Kjeldsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-967580746544

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-10-16 09:34:43Z

NEM ID 

## Heidi Østergaard Skovgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-353922458960

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-10-19 07:07:14Z

NEM ID 

## Søren René Kristiansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-968964597059

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-10-19 10:56:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QUBIM-GJWZY-D52AA-JDQJL-DBPH3-3IJEZ

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](mailto: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>