

Dades Erhverv ApS

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

CVR-nr. 40626581

Årsrapport 01-07-22 - 31-12-22

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-03-2023

Niels-Peter Edvardsen

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 Erhverv ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 31-12-2022 for Dades Erhverv 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31-03-2023

Direktion


Søren Kristiansen (13. apr. 2023 10:21 GMT+2)

Søren René Kristiansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dades Erhverv ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dades Erhverv ApS for regnskabsåret 01-07-2022 - 31-12-2022, 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. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 31-12-2022 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 regnskabsbrugerne 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 31-03-2023

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Dades Erhverv ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Dades Erhverv ApS
c/o Dades A/S
Lyngby Hovedgade 4,
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr.: 40626581
Stiftelsesdato: 01-07-2019
Hjemsted: Lyngby-Tårnbæk
Regnskabsår: 01-07-2022 - 31-12-2022

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

Selskabet har omlagt regnskabsåret til 31-12-2022. Årsregnskabet omfatter 6 mdr. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på t.kr. 86.853, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på t.kr. 16.473.091, og en egenkapital på t.kr. 7.791.959.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende trods lavere resultat end forventet. Resultat på 87 mio. Kr er lavere end forventet grundet værdireguleringer på bagvedliggende ejendommene.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Forventningerne til regnskabsåret 2023 er på et tilsvarende niveau som resultatet I H2 2022. Driftsresultat forventes at være mellem 0-5 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 01-07-22 - 31-12-22 for en beskrivelse af koncernens politik for miljøforhold, som også er gældende for selskabet.

Redegørelse for samfundsansvar

Der henvises til årsregnskabet for moderselskabet, Dades A/S CVR-nr. 10 43 29 28, for 01-07-22 - 31-12-22 for en beskrivelse af koncernens CSR-politikker, som også er gældende for selskabet.

Måltal og politikker vedrørende det underrepræsenteret køn

Ved udgangen af 2022 bestod selskabets direktion af 1 mandligt medlem. I overensstemmelse med selskabslovens §139c har direktionen vedtaget en målsætning om stile efter at optage mindst et kvindeligt medlem i bestyrelsen inden udgangen af 2023, såfremt der kan findes egnede kandidater. I henhold til selskabslovens § 99b kan det oplyses, at der i 01-07-22 - 31-12-22 ikke er udpeget kvindelige kandidater ud fra en samlet vurdering af ejer repræsentation og kontinuitet.

Da selskabet ikke beskæftiger medarbejdere ud over direktionen, har selskabet valgt ikke at have en formuleret politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i virksomhedens øvrige ledelsesniveauer, jf. selskabslovens § 139c, stk. 7.

Hoved- og nøgletal

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

	2022	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsætning	326.187	637.935	613.237	607.622
Resultat af primær drift	1.432	1.948.831	924.719	1.252.897
Resultat før skat og ekstraord. poster	114.979	2.743.845	1.088.694	969.632
Årets resultat	86.853	2.149.822	849.651	746.164
Materielle anlægsaktiver	14.205.181	14.623.568	13.087.110	12.599.303
Finansielle anlægsaktiver	144.842	147.568	111.052	110.926
Omsætningsaktiver	2.123.068	1.714.620	493.672	29.854
Aktiver i alt	16.473.091	16.485.756	13.691.834	12.740.083
Egenkapital i alt	7.791.959	7.705.106	5.555.284	4.705.633
Langfristede forpligtelser	6.725.776	6.776.234	6.651.167	6.786.530
Kortfristede forpligtelser	576.040	546.307	370.955	227.551
Passiver i alt	16.473.091	16.485.756	13.691.834	12.740.083
Overskudsgrad (%)	0	305	151	206
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	1	32	17	16
Afkastningsgrad (%)	0	13	7	10
Soliditetsgrad (%)	47	47	41	37

Selskabet er stiftet 01.07.2019 hvorfor der kun er tal for fire regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dades Erhverv ApS for 01-07-22 - 31-12-22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra balancedag 30-06 til 31-12. Balancedagen er herefter 31-12-2022.

Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

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 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.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse

	Note	01-07-22 - 31-12-22 t.kr.	2021/22 t.kr.
Nettoomsætning	1	326.187	637.935
Andre driftsindtægter		4.970	4.625
Andre eksterne omkostninger		-273.985	-156.047
Bruttoresultat		57.172	486.513
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		36.385	-561
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-92.125	1.462.879
Driftsresultat		1.432	1.948.831
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.726	36.516
Andre finansielle indtægter	2	190.245	858.610
Øvrige finansielle omkostninger	3	-73.972	-100.112
Resultat før skat		114.979	2.743.845
Skat af årets resultat	4	-28.126	-594.023
Årets resultat		86.853	2.149.822
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-2.726	13.083
Overført resultat		89.579	2.136.739
Resultatdisponering		86.853	2.149.822

Dades Erhverv ApS

Balance 31-12-22

	Note	31-12-2022 t.kr.	30-06-2022 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	14.205.181	14.623.568
Materielle anlægsaktiver		14.205.181	14.623.568
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6, 7	144.840	147.566
Deposita		2	2
Finansielle anlægsaktiver		144.842	147.568
Anlægsaktiver		14.350.023	14.771.136
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.402	12.929
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.031.021	1.683.197
Andre tilgodehavender		4.969	7.961
Periodeafgrænsningsposter		1.939	0
Tilgodehavender		2.047.331	1.704.087
Likvide beholdninger		75.737	10.533
Omsætningsaktiver		2.123.068	1.714.620
Aktiver		16.473.091	16.485.756

Dades Erhverv ApS

Balance 31-12-22

	Note	31-12-2022 t.kr.	30-06-2022 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.357	13.083
Overført resultat		7.780.602	7.691.023
Egenkapital		7.791.959	7.705.106
Hensættelser til udskudt skat	8	1.379.316	1.458.109
Hensatte forpligtelser		1.379.316	1.458.109
Gæld til kreditinstitutter		6.356.315	6.605.983
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.133	0
Deposita		169.328	170.251
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.725.776	6.776.234
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	129.517	107.658
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.064	4.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.182	2.618
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.738	27.594
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		365.492	373.577
Anden gæld		42.047	30.006
Kortfristede gældsforpligtelser		576.040	546.307
Gældsforpligtelser		7.301.816	7.322.541
Passiver		16.473.091	16.485.756
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		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17		
Vederlag til ledelsen	18		

Dades Erhverv ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	I alt
Egenkapital 01-07-2022	1.000	7.691.023	13.083	7.705.106
Årets resultat	0	89.579	-2.726	86.853
Egenkapital 31-12-2022	1.000	7.780.602	10.357	7.791.959

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

Noter

1. Segmentoplysninger

Segmenterne omfatter udlejning af investeringsejendomme til erhvervslejemål. Selskabets omsætning, balance og investeringsaktiver omfatter alene erhvervssegmentet.

Selskabets omsætning fra eksterne kunder omfatter udelukkende kunder med hjemsted i Danmark. Selskabets langfristede aktiver er alle fysisk placeret i Danmark. Selskabet har ingen kunder, der enkeltvis tegner sig for mere end 10% af selskabets samlede nettoomsætning.

	01-07-22 - 31-12-22	2021/22
	t.kr.	t.kr.
2. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	180.263	809.979
Andre finansielle indtægter	134	11.513
Dagsværdiregulering af gæld	9.848	37.118
	190.245	858.610
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	15.959	52.697
Andre finansielle omkostninger	58.013	47.415
	73.972	100.112
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat	106.921	248.423
Regulering skat tidligere år	0	1.919
Regulering eventualskat tidligere år	0	-3.509
Udskudt skat	-78.795	347.190
	28.126	594.023

Noter

	31-12-2022 t.kr.	30-06-2022 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.922.522	11.848.943
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	263.921	125.747
Afgang i årets løb	-628.523	-52.168
Kostpris ultimo	11.557.920	11.922.522
Dagsværdireguleringer primo	2.701.046	1.238.167
Årets reguleringer	-92.125	1.462.879
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	38.340	0
Dagsværdireguleringer ultimo	2.647.261	2.701.046
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.205.181	14.623.568

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 84 erhvervsejendomme på i alt 576.780 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 4,48 % (4,17 % i 2021/22). En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 862 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -766 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.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	134.483	134.483
Kostpris ultimo	134.483	134.483
Opskrivninger primo	13.083	-23.433
Årets resultat	-2.726	36.516
Opskrivninger ultimo	10.357	13.083
Regnskabsmæssig værdi ultimo	144.840	147.566

Noter

7. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rådhuspladsen ApS	Kgs Lyngby	100,00	83.469	-1.475
Fisketorvet 2 ApS	Kgs. Lyngby	100,00	61.371	-1.251
			144.840	-2.726
			31-12-2022	30-06-2022
			t.kr.	t.kr.

8. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat primo		1.458.109	1.114.428
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen		-78.795	343.681
Saldo ultimo		1.379.314	1.458.109
Udskudt skat vedrører:			
Investeringsejendomme		1.424.083	1.461.015
Finansielle gældsforpligtelser		-741	-2.906
Hensatte forpligtelser		-44.028	0
		1.379.314	1.458.109

9. Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år t.kr.	Forfald 2 - 5 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	129.517	405.900	5.950.415
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	200.133
Deposita	0	0	169.328
	129.517	405.900	6.319.876

10. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	336.310	1.236.926	7.947.833
	336.310	1.236.926	7.947.833

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

	31-12-2022	30-06-2022
	t.kr.	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	9.402	12.929
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.031.021	1.683.197
Andre tilgodehavender	16.008	7.961
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	2.056.431	1.704.087
Langfristet gæld til kreditinstitutter	6.356.315	6.605.983
Kortfristet del af langfristet gæld til kreditinstitutter	129.517	107.658
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	6.485.832	6.713.641
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	200.133	0
Deposita	169.328	170.251
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.064	4.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.618
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.738	27.594
Anden gæld	54.268	30.006
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	461.531	235.323

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	31.12.2022	31.12.2022
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	6.485.832	129.517	405.900	5.950.415		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2022	6.713.641	107.658	476.111	6.129.872		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	9.521.069	336.310	1.236.926	7.947.833		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2022	7.666.723	173.352	752.897	6.740.474		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					4.398	3.412
Kursrisiko i alt					4.398	3.412
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-39.948	40.072
Renterisiko i alt					-39.948	40.072

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.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 14.205.181.

15. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 01-07-22 - 31-12-22. 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. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

For oplysning om honorar til generalforsamlingsvalgt revisor henvises der til note 19 i koncernregnskabet for Dades A/S

18. Vederlag til ledelsen

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