

Dades Erhverv ApS

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

CVR-nr. 40626581

Årsrapport for 2023

5. regnskabsår

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

Henriette Berg-Deleuran
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Dades Erhverv ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Dades Erhverv ApS
c/o Dades A/S
Lyngby Hovedgade 4,
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr.: 40626581
Stiftelsesdato: 1. juli 2019
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Søren René Kristiansen

Revisor

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

Dades Erhverv ApS

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. februar 2024

Direktion

Søren René Kristiansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dades Erhverv ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dades Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 8. februar 2024

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Rasmus Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne50632

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drifte ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet omlagde sidste år regnskabsåret. Sammenligningstillene omfatter derfor kun 6 mdr. og er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et tab på t.kr. -349.867, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.kr. 15.849.177, og en egenkapital på t.kr. 7.442.092.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende trods lavere resultat end forventet. Resultat på -368 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 2024 er på et forbedret niveau end resultatet i 2023. Driftsresultatet før værdireguleringer forventes at være mellem 485 til 535 mio.kr.

Risikoforhold

Til selskabets aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer. Det er ledelsens vurdering, at de væsentligste risici, som bør tages i betragtning i forbindelse med en analyse af aktiviteterne, er beskrevet nedenfor. De angivne forhold er ikke udtømmende og ikke opført i prioriteret rækkefølge.

Faktorer forbundet med regnskabsmæssige vurderinger og skøn:

Da ejendomsmarkedet ikke i alle tilfælde er velfungerende og likvidt i samme udstrækning, som f.eks. markedet for børsnoterede aktier, er dagsværdiansættelsen ikke nødvendigvis ensbetydende med, at der til ethvert tidspunkt kan findes en køber til en given ejendom. Der er således knyttet en likviditetsrisiko til ejendommene i en salgssituation.

Hertil kommer, at intervallet, indenfor hvilket en ejendom værdifastsættes, bliver større i perioder med kriser o.l., hvorfor der alt andet lige kan siges at være større usikkerhed på den skønnede dagsværdi.

Risiko ved drift og udvikling af ejendomme:

De enkelte ejendommers løbende driftsresultater bliver påvirket af eksterne faktorer, herunder udviklingen i samfundsøkonomien, ejendomsmarkedet og detailhandlen. Således ventes øget internethandel at påvirke detailhandlen de kommende år om end butikscentrene i mindre grad ventes påvirket heraf end den øvrige detailhandel.

Finansielle risikofaktorer:

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

Ledelsesberetning

Øvrige risikofaktorer:

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

Ejendommene er typisk forsikret på nyværdibetingelser, der inkluderer bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, husejeransvar, udvidet rørskadeforsikring, restværdiforsikring og huslejetabsforsikring. Det er vurderingen, at forsikringsforholdene er tilfredsstillende afpasset til ejendomens egenart og alder.

For så vidt angår miljø, er det vores opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af selskabets ejendomme udover den generelle områdeklassificering, hvorfor der ikke er iværksat særlige undersøgelser. Det er endvidere opfattelsen, at der blandt lejerne ikke er risiko for miljøforurening.

Miljøforhold

Der henvises til årsregnskabet for moderselskabet, Dades A/S CVR-nr. 10 43 29 28, for 2023 for en beskrivelse af koncernens politik for miljøforhold, som også er gældende for selskabet.

Redegørelse for samfundsansvar

Der henvises til årsregnskabet for moderselskabet, Dades A/S CVR-nr. 10 43 29 28, for 2023 for en beskrivelse af koncernens CSR-politikker, som også er gældende for selskabet.

Måltal og politikker vedrørende det underrepræsenteret køn

Ved udgangen af 2023 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 2024, såfremt der kan findes egnede kandidater. I henhold til selskabslovens § 99b kan det oplyses, at der i 2023 ikke er udpeget kvindelige kandidater ud fra en samlet vurdering af ejerrepræsentation 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.

	2023	2022	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsætning	659.875	326.187	637.935	613.237	607.622
Resultat af primær drift	-18.043	1.432	1.948.831	924.719	1.252.897
Resultat før skat og ekstraord. poster	-461.285	114.979	2.743.845	1.088.694	969.632
Årets resultat	-349.867	86.853	2.149.822	849.651	746.164
Materielle anlægsaktiver	13.481.478	14.205.181	14.623.568	13.087.110	12.599.303
Finansielle anlægsaktiver	106.942	144.842	147.568	111.052	110.926
Omsætningsaktiver	2.260.757	2.123.068	1.714.620	493.672	29.854
Aktiver i alt	15.849.177	16.473.091	16.485.756	13.691.834	12.740.083
Egenkapital i alt	7.442.092	7.791.959	7.705.106	5.555.284	4.705.633
Langfristede forpligtelser	6.904.737	6.725.776	6.776.234	6.651.167	6.786.530
Kortfristede forpligtelser	261.625	576.040	546.307	370.955	227.551
Passiver i alt	15.849.177	16.473.091	16.485.756	13.691.834	12.740.083
Overskudsgrad (%)	-3	0	305	151	206
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-5	1	32	17	16
Afkastningsgrad (%)	0	0	13	7	10
Soliditetsgrad (%)	47	47	47	41	37

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dades Erhverv ApS for 2023 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Bestemmelserne i ÅRL § 37 stk. 5 anvendes, hvorfor bestemmelserne i IFRS 9 anvendes på finansielle forpligtelser. Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld indregnes derfor i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Koncernregnskab

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

Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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 jendomme.

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 jendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

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	2023 t.kr.	01-07-22 - 31-12-22 t.kr.
Nettoomsætning	1	659.875	326.187
Andre driftsindtægter		29.497	4.970
Andre eksterne omkostninger		52.126	-273.985
Bruttoresultat		741.498	57.172
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		22.341	36.385
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-781.882	-92.125
Driftsresultat		-18.043	1.432
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-37.900	-2.726
Andre finansielle indtægter	2	155.479	190.245
Øvrige finansielle omkostninger	3	-560.821	-73.972
Resultat før skat		-461.285	114.979
Skat af årets resultat	4	111.418	-28.126
Årets resultat		-349.867	86.853
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-10.357	-2.726
Overført resultat		-339.510	89.579
Resultatdisponering		-349.867	86.853

Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	13.481.478	14.205.181
Materielle anlægsaktiver		13.481.478	14.205.181
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6, 7	106.940	144.840
Deposita		2	2
Finansielle anlægsaktiver		106.942	144.842
Anlægsaktiver		13.588.420	14.350.023
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.176	9.402
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.232.133	2.031.021
Andre tilgodehavender		2.147	4.969
Periodeafgrænsningsposter		0	1.939
Tilgodehavender		2.260.456	2.047.331
Likvide beholdninger		301	75.737
Omsætningsaktiver		2.260.757	2.123.068
Aktiver		15.849.177	16.473.091

Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	10.357
Overført resultat		7.441.092	7.780.602
Egenkapital		7.442.092	7.791.959
Hensættelser til udskudt skat	8	1.240.723	1.379.316
Hensatte forpligtelser		1.240.723	1.379.316
Gæld til kreditinstitutter		6.728.111	6.356.315
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	200.133
Deposita		176.626	169.328
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.904.737	6.725.776
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	85.592	129.517
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.594	7.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.217	1.182
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.714	30.738
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		35.745	365.492
Anden gæld		93.763	42.047
Kortfristede gældsforpligtelser		261.625	576.040
Gældsforpligtelser		7.166.362	7.301.816
Passiver		15.849.177	16.473.091
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

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	7.780.602	10.357	7.791.959
Årets resultat	0	-339.510	-10.357	-349.867
Egenkapital 31. december 2023	1.000	7.441.092	0	7.442.092

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.

	2023	01-07-22 -
	t.kr.	31-12-22
		t.kr.
2. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	154.085	180.263
Andre finansielle indtægter	1.394	134
Dagsværdiregulering af gæld	0	9.848
	155.479	190.245
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	263.866	15.959
Andre finansielle omkostninger	268.992	58.013
Dagsværdiregulering af gæld	27.963	0
	560.821	73.972
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat	35.747	106.921
Regulering eventualskat	-10.496	0
Regulering skat tidligere år	-8.572	0
Udskudt skat	-128.097	-78.795
	-111.418	28.126

Noter

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.557.920	11.922.522
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	254.345	263.921
Afgang i årets løb	-124.682	-628.523
Kostpris ultimo	11.687.583	11.557.920
Dagsværdireguleringer primo	2.647.261	2.701.046
Årets reguleringer	-781.882	-92.125
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-71.484	38.340
Dagsværdireguleringer ultimo	1.793.895	2.647.261
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.481.478	14.205.181

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 76 erhvervsejendomme på i alt 550.178 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 4,91 % (4,48 % i H2 2022). En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 737 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -662 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	10.357	13.083
Årets resultat	-37.900	-2.726
Opskrivninger ultimo	-27.543	10.357
Regnskabsmæssig værdi ultimo	106.940	144.840

Noter

7. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Rådhuspladsen ApS	Kgs. Lyngby	100,00	74.120	-9.349
Fisketorvet 2 ApS	Kgs. Lyngby	100,00	32.820	-28.551
			106.940	-37.900
			2023	2022
			t.kr.	t.kr.

8. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat primo	1.379.314	1.458.109
Regulering til primo	2	0
Udskudt skat indregnet via resultatopgørelsen	-138.593	-78.795
Saldo ultimo	1.240.723	1.379.314
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme	1.259.803	1.424.083
Finansielle gældsforpligtelser	-4.123	-741
Hensatte forpligtelser	-14.957	-44.028
	1.240.723	1.379.314

9. Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år t.kr.	Forfald 2 - 5 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	85.592	497.287	6.230.824
Deposita	0	0	176.626
	85.592	497.287	6.407.450

10. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	Total
Gæld til kreditinstitutter	391.076	1.699.009	9.096.419	11.186.504
	391.076	1.699.009	9.096.419	11.186.504

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

11. Finansielle aktiver og forpligtelser

Koncernens finansielle aktiver og forpligtelser, som måles til amortiseret kostpris, har kort restløbetid. Den regnskabsmæssige værdi svarer derfor i al væsentlighed til dagsværdien.

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.176	9.402
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.232.133	2.031.021
Andre tilgodehavender	2.147	4.969
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	2.260.456	2.045.392
Langfristet gæld til kreditinstitutter	6.728.111	6.356.315
Kortfristet del af langfristet gæld til kreditinstitutter	85.592	129.517
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	6.813.703	6.485.832
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	200.133
Deposita	176.626	169.328
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.594	7.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.217	1.182
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.714	30.738
Anden gæld	93.763	42.047
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	316.914	450.492

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	31.12.23	31.12.23
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	6.813.703	85.592	497.287	6.230.824		
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	6.485.832	129.517	405.900	5.950.415		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	11.186.504	391.076	1.699.009	9.096.419		
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	9.521.069	336.310	1.236.926	7.947.833		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					2.949	2.098
Kursrisiko i alt					2.949	2.098
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-41.525	41.688
Renterisiko i alt					-41.525	41.688

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. 13.481.478.

15. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2023. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.dades.dk.

16. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:

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

Ultimativ modervirksomhed er:

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

Transaktioner:

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

17. 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.