Color 1 ApS

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

CVR-nr. 42133264

Årsrapport for 2024

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2025

Henriette Berg-Deleuran

Henriette Berg-Deleuran (11. mar. 2025 10:00 GMT+1)

Henriette Berg-Deleuran
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Color 1 ApS c/o Dades A/S Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby CVR-nr.: 42133264 Stiftelsesdato: 16. februar 2021 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Søren René Kristiansen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Color 1 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 6. februar 2025

Direktion

Søren René Kristiansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Color 1 ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Color 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 6. februar 2025

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

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
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på t.kr. 9.748, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på t.kr. 471.394, og en egenkapital på t.kr. 114.921.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Dades bolig ApS har 2. januar 2025 ydet koncerntilskud til Color 1 ApS på t.kr. 7.032. Derudover har der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Color 1 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer til dagsværdi på balancedagen.

Gevinst og tab ved indfrielsen af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer mellem dagsværdi primo og det nominelle indfrielsesbeløb.
Realiserede og urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme omfatter kursreguleringer til dagsværdi (ved indfrielse og på balancedagen).

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

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 acontoskatter.

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	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Nettoomsætning		26.555	25.667
Andre driftsindtægter		161	156
Andre eksterne omkostninger		-15.275	-4.108
Bruttoresultat		**11.441**	**21.715**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		17.436	-44.719
Driftsresultat		**28.877**	**-23.004**
Andre finansielle indtægter	1	3.585	6.681
Øvrige finansielle omkostninger	2	-19.716	-26.631
Resultat før skat		**12.746**	**-42.954**
Skat af årets resultat	3	-2.998	9.118
Årets resultat		**9.748**	**-33.836**
Forslag til resultatdisponering			
Betalt ekstraordinært udbytte		78.613	0
Overført resultat		-68.865	-33.836
Resultatdisponering		**9.748**	**-33.836**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	467.396	446.362
Materielle anlægsaktiver		**467.396**	**446.362**
Anlægsaktiver		**467.396**	**446.362**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		778	890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	78.970
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		2.662	1.545
Andre tilgodehavender		497	135
Periodeafgrænsningsposter		61	56
Tilgodehavender		**3.998**	**81.596**
Omsætningsaktiver		**3.998**	**81.596**
Aktiver		**471.394**	**527.958**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100	100
Overført resultat		114.821	183.686
Egenkapital		**114.921**	**183.786**
Hensættelser til udskudt skat		10.144	5.018
Hensatte forpligtelser		**10.144**	**5.018**
Gæld til kreditinstitutter		323.391	325.153
Deposita		10.141	10.104
Langfristede gældsforpligtelser	5	**333.532**	**335.257**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.913	1.539
Modtagne forudbetalinger fra kunder		102	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46	148
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.032	0
Anden gæld		3.704	2.167
Kortfristede gældsforpligtelser		**12.797**	**3.897**
Gældsforpligtelser		**346.329**	**339.154**
Passiver		**471.394**	**527.958**

Personale	6
Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)	7
Finansielle akiver og forpligtelser	8
Finansielle ricisi og instrumenter	9
Eventualforpligtelser	10
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11
Ejerskab	12
Nærtstående parter	13

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	100	183.686	183.786
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-78.613	-78.613
Årets resultat	0	9.748	9.748
Egenkapital 31. december 2024	**100**	**114.821**	**114.921**

Virksomhedskapitalen er uændret siden stiftelsen d. 16. februar 2021.

Noter

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	73	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.512	6.681
	3.585	**6.681**
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	4.635	12.576
Andre finansielle omkostninger	14.886	13.610
Dagsværdiregulering af gæld	195	445
	19.716	**26.631**
3. Beregnet skat		
Beregnet skat	-1.640	-1.545
Regulering eventualskat	0	1
Regulering skat tidligere år	-488	311
Regulering eventualskat tidligere år	698	0
Udskudt skat	4.428	-7.885
	2.998	**-9.118**
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	420.373	417.992
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.598	2.381
Kostpris ultimo	**423.971**	**420.373**
Dagsværdireguleringer primo	25.989	70.708
Årets reguleringer	17.436	-44.719
Dagsværdireguleringer ultimo	**43.425**	**25.989**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**467.396**	**446.362**

Selskabets materielle anlægsaktiver består af tre erhvervsejendomme på i alt 15.670 m2 beliggende i Nordsjælland. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF modellen.

Investeringsejendommenes 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 afkastkrav på 4,57 % (4,45 % i 2023). En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 27 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -24 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.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til kreditinstitutter	1.913	8.258	315.133
Deposita	0	0	10.141
	1.913	**8.258**	**325.274**

6. Personale

Der har ikke været ansatte i årets løb.

7. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)

	Forfald inden for 1 år	Forfald 1 - 5 år	Forfald efter 5 år	Total
Gæld til kreditinstitutter	13.368	53.024	450.487	516.879
	13.368	**53.024**	**450.487**	**516.879**

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.

8. Finansielle akiver 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.

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	778	890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	78.970
Andre tilgodehavender	497	135
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	**1.275**	**79.995**
Langfristet gæld til kreditinstitutter	323.391	325.153
Kortfristetdel af langfristet gæld til kreditinstitutter	1.913	1.539
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	**325.304**	**326.692**
Deposita	10.141	10.104
Modtagende forudbetalinger fra kunder	102	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46	148
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	7.032	0
Anden gæld	3.704	2.167
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	**21.025**	**12.462**

Noter

9. 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	31.12.2024	31.12.2024
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2024	325.304	1.913	8.258	315.133		
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	326.692	1.539	6.846	318.307		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2024	516.879	13.368	53.024	450.487		
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2023	607.600	16.988	67.605	523.007		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					-228	-206
Kursrisiko i alt					-228	-206
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-2.439	2.446
Renterisiko i alt					-2.439	2.446

Noter

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Novo Holdings 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.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 467.396.

12. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2024. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.dades.dk.

13. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:
Dades Bolig 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.