DADES Box ApS

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

CVR-nr. 40626891

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 (13. apr. 2023 07:37 GMT+2)

Niels-Peter Edvardsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 31-12-2022 for DADES Box 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
Søren Kristiansen (13. apr. 2023 10:19 GMT+2)

Søren René Kristiansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DADES Box ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for DADES Box 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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DADES Box ApS c/o Dades A/S Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby CVR-nr.: 40626891 Stiftelsesdato: 01-07-2019 Hjemsted: Lyngby-Tårbæk 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. 25.031, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på t.kr. 1.069.242, og en egenkapital på t.kr. 380.284.

Forventningerne til regnskabsåret 2023 er på et tilsvarende niveau som resultatet I H2 2022. Driftsresultat forventes at være mellem 15-30 mio. kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for DADES Box ApS for 01-07-22 - 31-12-22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusiv leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 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	01-07-22 - 31-12-22 t.kr	2021/22 t.kr
Nettoomsætning		25.006	48.686
Andre eksterne omkostninger		-4.471	-5.226
Bruttoresultat		**20.535**	**43.460**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.831	-97.185
Driftsresultat		**24.366**	**-53.725**
Andre finansielle indtægter	1	14.848	64.139
Øvrige finansielle omkostninger	2	-6.902	-7.811
Resultat før skat		**32.312**	**2.603**
Skat af årets resultat	3	-7.281	-1.122
Årets resultat		**25.031**	**1.481**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		25.031	1.481
Resultatdisponering		**25.031**	**1.481**

Balance 31-12-2022

	Note	31-12-2022 t.kr	30-06-2022 t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	843.046	839.215
Materielle anlægsaktiver		**843.046**	**839.215**
Anlægsaktiver		**843.046**	**839.215**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		225.876	180.388
Andre tilgodehavender		303	303
Tilgodehavender		**226.196**	**180.691**
Omsætningsaktiver		**226.196**	**180.691**
Aktiver		**1.069.242**	**1.019.906**

Balance 31-12-2022

	Note	31-12-2022 t.kr	30-06-2022 t.kr
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført resultat		379.284	354.253
Egenkapital		**380.284**	**355.253**
Hensættelser til udskudt skat		113.976	113.816
Hensatte forpligtelser		**113.976**	**113.816**
Gæld til kreditinstitutter		533.086	509.931
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.369	0
Deposita		7.117	6.777
Langfristede gældsforpligtelser	5	**542.572**	**516.708**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.563	4.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		535	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		27.159	29.376
Anden gæld		1.153	538
Kortfristede gældsforpligtelser		**32.410**	**34.129**
Gældsforpligtelser		**574.982**	**550.837**
Passiver		**1.069.242**	**1.019.906**

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

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2022	1.000	354.253	355.253
Årets resultat	0	25.031	25.031
Egenkapital 31-12-2022	**1.000**	**379.284**	**380.284**

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

Noter

	01-07-22 - 31-12-22 t.kr	2021/22 t.kr
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.848	61.865
Andre finansielle indtægter	0	664
Regulering af gæld til dagsværdi	0	1.610
	14.848	**64.139**
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.315	4.025
Andre finansielle omkostninger	5.375	3.786
Dagværdigregulering af gæld	212	0
	6.902	**7.811**
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat	7.121	19.251
Regulering skat tidligere år	0	-6
Regulering eventualskat tidligere år	0	555
Udskudt skat	160	-18.678
	7.281	**1.122**

Noter

	31-12-2022	30-06-2022
	t.kr	t.kr
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	874.009	874.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	9
Kostpris ultimo	**874.009**	**874.009**
Dagsværdireguleringer primo	-34.794	62.391
Årets reguleringer	3.831	-97.185
Dagsværdireguleringer ultimo	**-30.963**	**-34.794**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**843.046**	**839.215**

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 1 erhvervsejendom på i alt 38.907 m2 beliggende i Viby J. 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 afkastkrav på 5,97 % (5,72 % i 2021/22). En ændring på -0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 37 mio.kr. i ændret markedsværdi og en ændring på +0,25%-point i afkastkrav betyder ca. -34 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.

5. Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald efter 5 år
	t.kr	t.kr	t.kr
Gæld til kreditinstitutter	3.563	15.362	517.724
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.369	0
Deposita	0	0	7.117
	3.563	**17.731**	**524.841**

Noter

6. Finansielle forpligtelser til dagsværdi (inkl. renter)

	Forfald inden for 1 år	Forfald 1 - 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til reditinstitutter	20.708	82.764	712.912
	20.708	**82.764**	**712.912**

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.

	31-12-2022	30-06-2022
	t.kr	t.kr

7. 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	17	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	225.876	180.388
Andre tilgodehavender	303	303
Tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	**226.196**	**180.691**
Langfristet gæld til kreditinstitutter	533.086	509.931
Kortfristetdel af langfristet gæld til kreditinstitutter	3.563	4.215
Finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatet	**536.649**	**514.146**
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	2.369	0
Deposita	7.117	6.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser	526	0
Anden gæld	1.162	538
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	**11.174**	**7.315**

Noter

8. Finansielle risici 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	536.649	3.563	15.362	517.724		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2022	514.146	4.215	16.839	493.092		
Forfaldsprofil i T.DKK						
Finansielle gældsforpligtelser 31.12.2022	816.384	20.708	82.764	712.912		
Finansielle gældsforpligtelser 30.06.2022	582.578	8.471	34.050	540.057		
Kursrisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Kursværdi af gæld					-389	-350
Kursrisiko i alt					-389	-350
Renterisiko i T.DKK						
Renteændring					-1	1
Realkreditlån					-4.022	4.034
Renterisiko i alt					-4.022	4.034

Noter

9. 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.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 843.046.

11. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 01-07-22 - 31-12-22. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.dades.dk.

12. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:
Dades Center/Box 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.