



DADES A/S
CVR-nr. 10 43 29 28

Årsrapport 2013/14

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
5 års hoved- og nøgletal for koncernen	4
Regnskabsberetning	7
Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar	15
Mangfoldighed i ledelsen	15
Ledelsespåtegning	19
Den uafhængige revisors erklæringer	20
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse 2013/14 – koncern	22
Opgørelse af finansiell stilling pr. 30.06.2014 - koncern	23
Egenkapitalopgørelse for 2013/14 - koncern	25
Pengestrømsopgørelse for 2013/14 – koncern	26
Resultatopgørelse 2013/14 - moderselskab	27
Balance pr. 30.06.2014 - moderselskab	28
Egenkapitalopgørelse for 2013/14 - moderselskab	30
Noter	31

Selskabsoplysninger

Selskab

DADES A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 10 43 29 28

Hjemstedskommune Lyngby-Taarbæk

Telefon 45 26 01 00

Telefax 45 26 01 99

E-mail dades@dades.dk

www.dades.dk

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2014

Dirigent

Ledelsesberetning

Koncernen opnåede i regnskabsåret 2013/14 et primært resultat (EBIT) på 684 mio.kr. (2012/13: 695 mio.kr.). Reduktionen kan henføres til salget af 3 ejendomme i regnskabsåret. Lavere finansielle omkostninger gør dog, at driftsresultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT), trods ovennævnte salg, er på niveau med 2012/13 og medvirker til, at driftens likviditetsvirkning overstiger 330 mio. kr. Herudover er den samlede gæld, i særdeleshed koncernens bankgæld, reduceret. Koncernens finansielle beredskab, i form af tilgængelige uudnyttede kreditfaciliteter, er på et tilfredsstillende niveau. De seneste års stigninger i marginaler og bidragssatser er fortsat i 2013/14 og da renterne har stabiliseret sig giver nettoeffekten heraf negativ påvirkning. Når der korrigeres for de solgte ejendomme er resultatet, målt på EBIT og EBVAT, på niveau med de udmeldte forventninger, og markedssituationen taget i betragtning, tilfredsstillende.

Den fortsat lave indenlandske vækst og efterspørgsel giver driftsmæssige udfordringer for såvel detail- som kontorsegmentet, og sætter sig i selskabets lejeindtægter og driftsresultater. I lyset heraf har koncernen valgt at fortsætte konsolideringen og anvende såvel de ledelsesmæssige som finansielle ressourcer fuldt ud på den eksisterende portefølje. En række iværksatte optimeringstiltag vil reducere ejendommens driftsomkostninger med et tocifret millionbeløb årligt. Yderligere tiltag til at sikre langsigtede driftsforbedringer er iværksat.

Selskabet har i første halvår solgt 2 mindre butikcentre for i alt 415 mio.kr. og 1 mindre erhvervsejendom for 24,5 mio.kr. samt 3 restejerlejligheder. Salgene gav selskabet en mindre regnskabsmæssig gevinst, men efter afholdelse af salgskomkostninger mv. gav salgene samlet set et tab på 3 mio.kr. Yderligere tilpasning af porteføljen er en del af konsolideringsarbejdet.

Ejendomsmarkedet. De seneste års konjunkturer, har sat sit præg på det danske ejendomsmarked, også i 2013/14, og har udover faldende værdier indenfor visse segmenter, medført en fortsat lav likviditet i omsætningen af erhvervsejendomme. Markedslejeniveauerne indenfor kontor- og detailsegmentet har dog stabiliseret sig, ligesom tomgangen på såvel kontor- som detaillokaler har stabiliseret sig i niveauet 10%. Disse generelle tendenser påvirker helt naturligt også DADES, om end tomgangen i DADES' portefølje har udvist en faldende tendens og er i niveauet 8%. Det er fortsat ledelsens vurdering, at det er vanskeligt at sætte markedsværdien på de enkelte ejendomme, idet det bånd indenfor hvilket en ejendoms værdi fastsættes, er blevet bredere de seneste år hvorfor der alt andet lige kan siges at være større usikkerhed på de skønnede dagsværdier.

DADES' ejendomme er i forbindelse med den årlige værdiregulering, blevet gennemgået og målt med henblik på kvalitativt at vurdere om ejendommene ligger markedskonformt med hensyn til afkastprocenterne samt de anvendte huslejeindtægter. Gennemgangen har medført en fastholdelse af de anvendte afkastprocenter på samtlige ejendomme. Det vægtede afkast udgør således uforandret 5,8% for koncernens erhvervsejendomsportefølje og 5,5% for butikcenterporteføljen. Baseret på den bogførte værdi pr. 30. juni 2014 udgjorde LTV 63,5%.

Den samlede nettoværdiregulering af koncernens ejendomme udgør -112 mio.kr. hvoraf 3 ejendomme står for -110 mio.kr. Disse ejendomme er nedskrevet væsentligt grundet faldende lejeniveauer og store investeringer, ikke mindst i forbindelse med gennemførelse af en række større genforhandlinger og gendulejninger.

Fremtiden. Ledelsen forventer, at de vanskelige markedsforhold vil fortsætte i det kommende år, hvorfor fokus fortsat vil være på lejerpleje, cashflow og fortsatte driftsforbedringer, samt styrkelse af soliditeten.

Det er dog ledelsens vurdering, at selskabet på alle væsentlige områder er godt rustet til at få det maksimale resultat ud af porteføljen, som i al væsentlighed består af primære ejendomme.

Baseret på DADES' aktuelle drift og porteføljen på godt 17 mia. kr. forventes for 2014/15 et primært resultat (EBIT) der er på niveau med eller højere end 2013/14, trods ejendomssalgene i 2013/14. Selskabets nettorentudgifter forventes, trods helårseffekt af bidragsstigninger fra realkreditinstitutterne, at falde og selskabets resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) forventes herefter ligeledes at blive højere end i 2013/14.

5 års hoved- og nøgletal for koncernen

	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2009/10</u> <u>mio.kr.</u>
Resultatopgørelse					
Udlejningsindtægter	902	933	964	948	924
Administrationshonorarer mv.	211	201	209	201	187
Nettoomsætning i alt	1.113	1.134	1.173	1.149	1.111
Andre driftsindtægter	9	17	20	19	7
Eksterne ejendomsomkostninger	(158)	(184)	(175)	(196)	(181)
Personaleomkostninger	(227)	(224)	(219)	(208)	(203)
Eksterne administrationsomkostninger mv.	(60)	(57)	(59)	(76)	(60)
Primært resultat før finansielle poster (EBIT)	677	686	740	688	674
Resultat i fællesledede selskaber	7	9	1	17	17
Resultat før finansielle poster (EBIT)	684	695	741	705	691
Finansielle poster	(314)	(323)	(374)	(409)	(426)
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	370	372	367	296	265
Værdireguleringer og avancer, inv.ejendomme	(115)	(664)	21	(27)	(14)
Værdireguleringer og gevinst/tab, finansiel gæld	(34)	113	(286)	172	(201)
Resultat før skat	221	(179)	102	441	50
Skat af årets resultat	(43)	190	(34)	(110)	(11)
Årets resultat	178	11	68	331	39

Sammenligningstallene for resultatopgørelsen er tilpasset overgangen til IFRS 11 - *Indregning af fællesledede aktiviteter*. Ændringen har ikke betydning for koncernens resultat.

5 års hoved- og nøgletal for koncernen

	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2009/10</u> <u>mio.kr.</u>
Balance					
Aktiver					
Investeringsejendomme inkl. domicilejendom	17.149	17.628	18.240	18.153	17.531
Andre aktiver	173	174	200	234	210
Likvide beholdninger	36	39	22	38	22
Aktiver i alt	17.358	17.841	18.462	18.425	17.763
Passiver					
Egenkapital	5.052	4.910	4.973	4.977	4.717
Gældsforpligtelser	12.306	12.931	13.489	13.448	13.046
Passiver i alt	17.358	17.841	18.462	18.425	17.763
Ejendomme					
Antal					
Butikcentre	12	14	14	14	14
Erhvervsjendomme	63	64	64	64	64
Ejerlejligheder	182	185	191	202	206
Antal m²					
Butikcentre	351.510	374.476	374.476	374.476	346.651
Erhvervsjendomme	567.045	573.898	573.898	573.898	573.898
Ejerlejligheder	14.825	15.150	15.792	16.649	16.816
I alt	933.380	963.524	964.166	965.023	943.365
Bogført værdi pr. m², kr.					
Butikcentre	22.207	21.857	23.118	22.602	22.876
Erhvervsjendomme	15.951	15.923	16.160	16.143	16.160
Ejerlejligheder	20.101	20.143	20.138	20.001	20.100

Sammenligningstallene for balancen er tilpasset overgangen til IFRS 11 - *Indregning af fællesledede aktiviteter*. Ændringen har ikke betydning for koncernens egenkapital.

5 års hoved- og nøgletal for koncernen

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
Regnskabsrelaterede nøgletal					
Overskudsgrad	60,8	60,5	63,1%	59,9%	60,7%
Primært resultat/gns. egenkapital	13,6%	13,9%	14,9%	14,2%	14,2%
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital før værdireguleringer og skat	7,4%	7,5%	7,4%	6,1%	5,6%
Egenkapitalforrentning før skat	4,4%	-3,6%	2,1%	9,1%	1,1%
Egenkapitalforrentning (ROE)	3,6%	0,2%	1,4%	6,8%	0,8%
Soliditetsgrad/egenkapitalandel	29,1%	27,5%	26,9%	27,0%	26,6%
Finansiell gearing	213,9%	232,9%	236,7%	237,2%	241,1%
Afkast på ejendomsporteføljen	4,3%	4,2%	4,3%	4,3%	4,4%
Lånerente	2,8%	2,8%	3,2%	3,5%	4,0%
Afkastmargin	1,5%	1,4%	1,1%	0,8%	0,5%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	407	413	412	402	372
Aktierelaterede nøgletal					
Indre værdi pr. aktie (BVPS) (kr.)	99,1	96,3	97,6	97,7	92,6
EBIT pr. aktie (EBITPS) (kr.)	13,3	13,5	14,5	13,5	13,2
EBVAT pr. aktie (EBVATPS) (kr.)	7,3	7,3	7,2	5,8	5,2
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.)	3,5	0,2	1,3	6,5	0,8
Cash flow pr. aktie (CFPS) (kr.)	6,5	6,9	9,2	4,6	4,7
Udbytte pr. aktie (DPS) (kr.)	1,0	0,75	1,5	1,5	1,5
Antal aktier (stk.)	50.964.980	50.964.980	50.964.980	50.964.980	50.964.980

Nøgletallene er tilpasset overgangen til IFRS 11 - *Indregning af fællesledede aktiviteter*. Ændringen har ikke betydning for koncernens resultat og egenkapital.

Selskabets aktiestørrelse er i 2011/12 ændret fra 100 kr. til 10 kr. Aktierelaterede nøgletal for 2011/12 og tidligere perioder er ændret i overensstemmelse hermed.

Regnskabsberetning

Koncernresultatet i hovedposter samt ændringer i forhold til sidste år kan vises således:

	Regnskab 2013/14 mio.kr.	Regnskab 2012/13 mio.kr.	Ændring mio.kr.
Udlejning af lejemål	902	933	(31)
Administrationshonorarer mv.	<u>211</u>	<u>201</u>	<u>10</u>
Nettoomsætning i alt	1.113	1.134	(21)
Andre driftsindtægter	9	17	(8)
Omkostninger i alt	<u>(445)</u>	<u>(465)</u>	<u>20</u>
Primært resultat før finansielle poster	677	686	(9)
Resultat i fællesledede selskaber	<u>7</u>	<u>9</u>	<u>(2)</u>
Resultat før finansielle poster	684	695	(11)
Finansielle poster, netto	<u>(314)</u>	<u>(323)</u>	<u>9</u>
Resultat før værdireguleringer	370	372	(2)
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	(112)	(665)	553
Realiseret værdiregulering af investeringsejendomme	(3)	1	(4)
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	(11)	118	(129)
Realiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	<u>(23)</u>	<u>(5)</u>	<u>(18)</u>
Resultat før skat	<u>221</u>	<u>(179)</u>	<u>400</u>

Hovedpunkter

- Den samlede ejendomsportefølje udgør pr. 30. juni 2014 17.149 mio.kr. mod 17.628 mio.kr. sidste år. I årets løb har fokus været på optimering og konsolidering af den eksisterende portefølje, herunder fastholdelse af lejere og driftsoptimering til sikring af likviditetsskabelsen.
- Lejeindtægter er faldet med 31 mio.kr. eller 3,3%. Faldet skyldes primært salgene af Frihedens Butikscenter, Holte Midtpunkt og Industriparken 20C. Den samlede tomgang for alle ejendomme udgør 8,1% mod 8,8% sidste år.
- Omkostninger i alt er faldet med 20 mio.kr. eller 4,3%. Faldet kan henføres til salgene af ovenstående samt fald i omkostningerne til indretning.
- Det primære resultat udgør 677 mio.kr., hvilket er et fald på 9 mio.kr. Driftsresultatet er under koncernens målsætning, men udviser robusthed over for de for tiden svage konjunkturer i samfundet og sikrer en hensigtsmæssig likviditetsskabelse.

Regnskabsberetning

- De urealiserede værdireguleringer af ejendomsporteføljen udgør en nettonedskrivning på 112 mio.kr., som hovedsageligt er på erhvervsejendommene.
- De finansielle nettoomkostninger falder med 9 mio.kr. til 314 mio.kr. Faldet skyldes en kombination af salgene af Frihedens Butikcenter, Holte Midtpunkt og en aktiv gældspleje med løbende omlægninger af lånene i henhold til selskabets finansieringsstrategi og i modsat retning, stigende bidragssatser.
- Urealiserede kursreguleringer af gæld og finansielle derivater udgør et tab på 11 mio.kr.
- Soliditeten udgør pr. 30. juni 2014 29,1%, mod 27,5% sidste år. Dette er under koncernens målsætning om en soliditet i niveauet 30%.
- Pengestrømsopgørelsen er i år særlig påvirket af salg af ejendomme. Driftens likviditetsvirkning udgør 333 mio.kr. Nettoeffekten af investerings-/finansieringsaktiviteter udgør -122 mio.kr., hvilket samlet set øger de likvede midler med 211 mio.kr. Koncernens likviditetsberedskab incl. uudnyttede kreditfaciliteter overstiger 1 mia.kr.

Detaljerede kommentarer til de enkelte segmenter (før koncernelimineringer) er angivet nedenfor. Posten *Omkostninger i alt* indeholder i modsætning til koncernresultatopgørelsen og hovedtaloversigten også lønomkostninger til viceværter.

Ejendomssegmenter i alt

	Regnskab 2013/14 mio.kr.	Regnskab 2012/13 mio.kr.
Nettoomsætning i alt	915	946
Omkostninger i alt	(243)	(271)
Primært resultat	672	675
Andre driftsindtægter	9	16
Værdireguleringer	(112)	(665)
Avance og tab ved salg af ejendomme	(3)	1
Resultat før finansiering	566	27
Segmentværdi	17.149	17.628
Direkte afkast i %	3,2	0,1
Overskudsgrad	73,4	71,4

Det direkte afkast udgør for 2013/14 3,2% (2012/13 0,1%). Afkastet er påvirket af negative værdireguleringer. Det er selskabets forventning, at såvel overskudsgrad, som direkte afkast vil forbedres, når konjunkturerne bedres.

Regnskabsberetning

Det primære resultat i segmenterne er før koncernelimineringer og ekskl. fællesomkostninger i moderselskabet. Det direkte afkast beregnes på baggrund af årets resultat før finansiering og sættes i forhold til den tidsmæssigt vægtede dagsværdi af ejendomsporteføljen, hvor der er taget højde for køb og salg af ejendomme i regnskabsåret. Overskudsgraden er beregnet som det primære resultat i forhold til nettoomsætningen.

Oversigt over ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljens opdeling på segmenter pr. 30. juni 2014 kan vises således:

	Ejendoms- værdi mio.kr.	%	Areal m²	Værdi/ m² t.kr.	Antal
Butikcentre	7.806	46	351.510	22,2	12
Erhverv	9.045	52	567.045	16,0	63
Ejerlejligheder	<u>298</u>	2	<u>14.825</u>	<u>20,1</u>	<u>182</u>
Ejendomsportefølge i alt	<u>17.149</u>		<u>933.380</u>	<u>18,4</u>	<u>257</u>

I det følgende kommenteres den samlede udvikling og hovedtallene. De enkelte segmenter gennemgås efterfølgende (side 11-14).

Regnskabsberetning

Udviklingen i den samlede ejendomsværdi

Faldet i den samlede ejendomsværdi (investeringsejendomme og domicilejendom) kan specificeres således:

	<u>Mio.kr.</u>
Investeringsejendomme inkl. domicilejendom 01.07.2013	17.628
Investeringer butikcentre:	
Diverse investeringer	6
Ballerup Centret, renovering af p-dæk	21
Holte, indretning af lejemål	6
Waterfront, lejemålsindretninger & miljøopgradering	5
Investeringer erhvervsejendomme:	
Diverse investeringer	22
Ombygning & indretning af Skanderborgvej	19
Indretning af Bredgade	9
Indretning af Wing House	6
Værdireguleringer og salg:	
Butikcentre	1
Erhvervsejendomme	(114)
Domicil ejendom	0
Salg af centre	(418)
Salg af erhverv	(35)
Salg af ejerlejligheder	(7)
Investeringsejendomme 30.06.2014	<u>17.149</u>

Regnskabsberetning

Butikcentre

	Regnskab 2013/14 mio.kr.	Regnskab 2012/13 mio.kr.
Nettoomsætning	406	432
Omkostninger	(133)	(155)
Primært resultat	273	277
Andre indtægter	4	9
Værdireguleringer	1	(520)
Avance og tab ved salg af ejendomme	(9)	0
Resultat før finansiering	269	(234)
Segmentværdi	7.806	8.185
Direkte afkast i %	3,4	(2,7)
Overskudsgrad	67,2	64,1

Butikcentrene udgør et samlet areal på 351.510 m² med en samlet ejendomsværdi på 7.806 mio.kr.

Nettoomsætningen er i 2013/14 faldet med 26 mio.kr. eller 6,0% i forhold til sidste regnskabsår. Faldet hidrører hovedsageligt fra salgene af Frihedens Butikcenter og Holte Midtpunkt.

Den økonomiske tomgangsprocent er faldende og udgør pr. 30. juni 2014 7,8% mod 8,7% sidste år.

Omkostningerne er faldet med 22 mio.kr., hvilket primært kan henføres til salgene af ovennævnte centre, fald i egne andele til fælles- og varmeregnskaber samt fald i omkostninger til lejemaalindretninger.

Overskudsgraden udgør for 2013/14 67,2%, mens den for 2012/13 udgjorde 64,1%. Den stigende overskudsgrad skyldes et fald i omkostninger..

Regnskabsberetning

Erhvervsejendomme

	Regnskab 2013/14 mio.kr.	Regnskab 2012/13 mio.kr.
Nettoomsætning	500	505
Omkostninger	(102)	(107)
Primært resultat	398	398
Andre driftsindtægter	5	7
Værdireguleringer	(114)	(145)
Avance og tab ved salg af ejendomme	4	0
Resultat før finansiering	293	260
Segmentværdi	9.045	9.138
Direkte afkast i %	3,2	2,8
Overskudsgrad	79,6	78,8

Erhvervsejendomssegmentet udgør et samlet areal på 567.045 m² med en samlet ejendomsværdi på 9.045 mio.kr.

Nettoomsætningen er faldet med 5 mio.kr. eller 1,0% i forhold til sidste regnskabsår. Faldet udgør hovedsageligt ændringer fra brutto- til nettoleje, lejenedsættelse på enkelte ejendomme og salget af Industriparken 20C. Den økonomiske tomgang udgør 8,5% mod 8,8% sidste år.

Omkostningerne er faldet med 5 mio.kr., hvilket hovedsageligt kan henføres til en kombination af fald i vedligeholdelsesomkostninger og en stigning i udlejningshonorarer. De øvrige omkostninger er på niveau med sidste år.

Overskudsgraden er på et tilfredsstillende niveau og udgør i 2013/14 79,6%.

Regnskabsberetning

Ejerlejligheder

	Regnskab 2013/14 <u>mio.kr.</u>	Regnskab 2012/13 <u>mio.kr.</u>
Nettoomsætning	9	9
Omkostninger	(8)	(9)
Primært resultat	1	0
Værdireguleringer	1	0
Avance og tab ved salg af ejendomme	2	1
Resultat før finansiering	4	1
Segmentværdi	298	305
Direkte afkast i %	1,3	0,3
Overskudsgrad	11,1	0,0

Segmentet er ikke et strategisk fokusområde, og ejerlejlighederne søges derfor solgt ved opsigelse fra lejers side. Afhængigt af situationen for den enkelte lejlighed kan det komme på tale at genudleje.

Det primære resultat for segmentet udgør 1 mio.kr.

Fortjenesten ved salg af lejligheder udgør 2 mio.kr. inklusiv salgsomkostninger. Der er i perioden solgt 3 lejligheder til samlet bogført værdi på 7 mio.kr.

Som følge af årets værdiregulering og salg udgør den regnskabsmæssige gennemsnitsværdi 20.101 kr. pr. m² (2012/13: 20.143 kr. pr. m²).

Regnskabsberetning

DATEA

	Regnskab 2013/14 <u>mio.kr.</u>	Regnskab 2012/13 <u>mio.kr.</u>
Nettoomsætning	296	290
Direkte henførbare omkostninger	(6)	(6)
Personaleomkostninger	(214)	(213)
Administrationsomkostninger	(46)	(44)
Afskrivninger	(7)	(7)
Omkostninger i alt	(273)	(270)
Primært resultat	23	20
Finansielle poster	1	1
Resultat før skat	24	21

DATEA har i 2013/14 haft et resultat på 24 mio.kr. mod 21 mio.kr. året før. Resultatet efter skat udgjorde 18 mio.kr. mod 16 mio.kr. året før.

Året har været præget af, at investeringskunder har frasolgt ikke strategiske ejendomme samt at lejeniveauet er faldende og ledigheden i ejendommene er stigende. Alt sammen forhold der påvirker DATEAs omsætning. I foråret har DATEA haft tilgang af et betydeligt antal foreningskunder, ligesom et af de største pensionselskaber i Danmark har valgt DATEA som administrator. Denne tilgang vil medføre stigende omsætning i 2014/15.

I 2013/14 udgjorde omsætningen 296 mio.kr. mod 290 mio.kr. året før. Stigningen kan primært henføres til til lægsydelser til ejendomsadministrationen. Personaleomkostningerne, som omfatter gager til såvel kontoransatte samt medarbejdere på administrerede ejendomme, udgjorde 214 mio.kr. mod 213 mio.kr. året før. Kapacitetsomkostningerne og afskrivningerne er på niveau med året før.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende. For næste år forventes et resultat på samme niveau.

Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar

I henhold til årsregnskabslovens § 99a skal selskabet redegøre for samfundsansvar (CSR).

DADES A/S har ikke etableret politikker og retningslinjer for selskabets samfundsansvar (CSR), og har således ikke særskilte politikker for at respektere menneskerettighederne og for at reducere klimapåvirkningen.

DADES har altid været opmærksom på virksomhedens samfundsansvar og vil, hvis opportunt, formulere nærmere retningslinjer herfor på senere tidspunkt.

Mangfoldighed i ledelsen

Ved udgangen af 2013/14 havde bestyrelsen i DADES A/S 7 medlemmer. I overensstemmelse med selskabsloven §139a har bestyrelsen vedtaget en målsætning om, at 15-30% af medlemmer af bestyrelsen skal udgøres af det underrepræsenterede køn inden for 4 år, hvilket dog kræver, at der kan findes kandidater med de rette kvalifikationer mv.

Herudover arbejder DADES A/S mod at øge antallet af det underrepræsenterede køn i alle ledelsesniveauer i organisationen.

Risikofaktorer

Til koncernens aktivitet er knyttet en række risikofaktorer, hvor de væsentligste kan opdeles som følger:

- Risikofaktorer forbundet med regnskabsmæssige vurderinger og skøn
- Risikofaktorer ved drift og udvikling af ejendomme
- Risikofaktorer ved ejendomsadministration
- Finansielle risikofaktorer (For beskrivelse heraf henvises til note 24)
- Øvrige risikofaktorer

Risikofaktorer forbundet med regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi i henhold til IAS 40, og eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Koncernens domicilejendom værdiansættes efter samme princip. Opskrivninger på domicilejendommen føres via anden totalindkomst på egenkapitalen, mens afskrivninger og nedskrivninger føres via resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er baseret på ledelsens skøn, hvor den væsentligste faktor er afkastkravene til de enkelte ejendomme. Der henvises i øvrigt til note 2 for nærmere omtale heraf.

Da ejendomsmarkedet ikke i alle tilfælde er velfungerende og likvidt i samme udstrækning som f.eks. aktiemarkedet, 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 det bånd indenfor, hvilket en ejendoms værdi fastsættes bliver bredere i perioder med kriser o.l., hvorfor der alt andet lige kan siges, at være større usikkerhed på den skønnede dagsværdi.

Risikofaktorer ved drift og udvikling af ejendomme

Koncernens økonomistyring er tilrettelagt med fokus på driftsresultatet af den enkelte ejendom, og koncernen udarbejder detaljerede budgetter for hver enkelt ejendom. De enkelte ejendomes løbende driftsresultater er påvirket af eksterne faktorer, herunder udviklingen i samfundsøkonomien, ejendomsmarkedet og detailhandlen. Dertil kommer en række risikofaktorer, som koncernen i større eller mindre grad har indflydelse på, herunder lejernes betalingsevne, drift af ejendomme samt udvikling i tomgang og midlertidige lejerabatter.

Disse risikofaktorer kan, i større eller mindre grad, få negativ indvirkning på resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

En negativ udvikling i samfundsøkonomien kan betyde, at efterspørgslen efter lejemål aftager. Dette vil på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte lejemål.

Risikofaktorer

Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at lejerne og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder til betaling af leje, ligesom det kan medføre øget tomgang, stigning i midlertidige lejerabatter, faldende indtjening, stigende pres på afkastprocenter og ultimativt føre til faldende markedsværdi af ejendomsporteføljen.

Lejernes betalingsevne kan svigte, men koncernen lægger vægt på at tiltrække pålidelige og kreditværdige lejere. Ved indgåelse af lejekontrakter søger koncernen således at afdække lejernes betalingsevne i det omfang, det er muligt og relevant. Koncernen stiller ved indgåelse af lejekontrakter krav om kontant depositum, garanti og/eller forudbetalt leje. Såfremt en eller flere af lejerne i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelser, kan dette medføre dels reducerede indtægter dels, i det omfang deposita og forudbetalt leje ikke dækker, tab på den pågældende lejer og deraf følgende tomgang samt omkostninger i forbindelse med f.eks. genudlejning og istandsættelse til nye lejere.

Hovedparten af lejekontrakterne indeholder vilkår om en årlig lejeregulering, der minimum svarer til udviklingen i inflationen. Disse lejereguleringer skal modsvare eventuelle stigninger i driftsomkostninger, bortset fra stigninger i skatter og afgifter, som sædvanligvis modsvares direkte af tilsvarende stigninger i lejen.

For hver ejendom foreligger et 10-årigt vedligeholdelsesbudget, som indeholder dels ejendommens budgetterede vedligeholdelsesomkostninger for en 10-årig periode, dels ejendommens budgetterede omkostninger til drift for en 1-årig periode. Budgetterne gennemgås mindst to gange årligt for alle driftsomkostningsposter, herunder vedligeholdelsesposter. I tilfælde af budgetafvigelser kan korrigerende handlingsplaner iværksættes. Omkostninger til drift og vedligeholdelse kan blive større end budgetteret, hvilket kan føre til faldende værdi af ejendommene.

Ovenstående risici vil påvirke værdiansættelsen af ejendommene.

Risikofaktorer

Risikofaktorer ved ejendomsadministration

Ved administration af ejendomme har koncernen ansvaret for en række forskellige forhold, herunder løbende opkrævning af leje, varsling og regulering af leje, udarbejdelse af varmeregnskaber, opkrævning af forbrugsudgifter m.v. Såfremt koncernen foretager fejl i sin administration, kan koncernen pådrage sig et ansvar overfor ejeren af ejendommen, hvilket kan få negativ indvirkning på koncernens resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

Øvrige risici

Andre risikofaktorer, der kan påvirke koncernens løbende drift, er forsikrings-, miljø- og personaleforhold.

Angående forsikringsforhold er ejendommene typisk forsikret på nyværdibetingelser, der inkluderer bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, svampe og insektskade, husejeransvar, udvidet rørskadeforsikring, restværdiforsikring og huslejetabsforsikring. Det er koncernens vurdering, at forsikringsforholdene er tilfredsstillende afpasset til ejendommens egenart og alder.

Koncernen har fastlagt en forsikringsstrategi, som indebærer, at der er indgået porteføljeaftale med to anerkendte forsikringsselskaber, hvilket medfører en række drifts- og administrative fordele for koncernen.

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

Det er koncernens overordnede politik til stadighed at fremstå som en attraktiv arbejdsplads, med et positivt arbejdsmiljø og med udviklingsmuligheder for den enkelte medarbejder. Herved sikres positive og velkvalificerede medarbejdere.

Koncernen sikrer kvalificerede medarbejdere gennem udvikling af den enkelte medarbejder via interne såvel som eksterne kurser.

Det er imidlertid koncernens opfattelse, at der ikke er en væsentlig personafhængighed i koncernen, og at ændret bemanning ikke vil være en drifts- eller ledelsesmæssig risiko.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for DADES A/S.

Koncernregnskabet aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og årsregnskabet for moderselskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsrapporten aflægges herudover i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for virksomheder i regnskabsklasse C.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2014, resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. oktober 2014

Direktion

Boris Nørgaard Kjeldsen
adm. direktør

Kim Nielsen
direktør

Bestyrelse

Oluf Engell
formand

Flemming Borreskov

Bent Danielsen

Ebbe Drehn

Carsten Koch

Søren Møller Nielsen

Sten Scheibye

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DADES A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for DADES A/S for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 8. oktober 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse 2013/14 – koncern

Resultatopgørelse

	Note	2013/14 mio.kr.	2012/13 mio.kr.
Udlejning af erhvervsejendomme		875	907
Udlejning af boligejendomme		27	26
Administrationshonorarer mv.		211	201
Nettoomsætning	4	1.113	1.134
Andre driftsindtægter		9	17
Eksterne ejendomsomkostninger	5	(158)	(184)
Personaleomkostninger	6	(227)	(224)
Eksterne administrationsomkostninger		(50)	(48)
Afskrivninger	9,11,12	(10)	(9)
Primært resultat før finansielle poster		677	686
Resultat i fællesledede selskaber	13	7	9
Resultat før finansielle poster (EBIT)		684	695
Finansielle indtægter	7	2	1
Finansielle omkostninger	7	(316)	(324)
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		370	372
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	(112)	(665)
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		(3)	1
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter	7	(11)	118
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	(23)	(5)
Resultat før skat		221	(179)
Skat af årets resultat	8	(43)	190
Årets resultat		178	11
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		178	11
Anden totalindkomst (Opskrivning af domicilejendom)		2	3
Skat af anden totalindkomst	8	(0)	(1)
Anden totalindkomst i alt (recirkuleres ikke på senere tidspunkt)		2	2
Totalindkomst		180	13
Årets resultat pr. aktie, kr.	23	3,5	0,2
Årets resultat pr. aktie, udvandet, kr.	23	3,5	0,2

Opgørelse af finansiel stilling pr. 30.06.2014 - koncern

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
Rettigheder	9	<u>4</u>	<u>7</u>
Immaterielle aktiver		<u>4</u>	<u>7</u>
Investeringsejendomme	10	16.877	17.356
Domicilejendom	11	272	272
Driftsmidler og inventar	12	<u>12</u>	<u>14</u>
Materielle aktiver		<u>17.161</u>	<u>17.642</u>
Kapitalandele i fællesledede selskaber	13	92	89
Andre finansielle aktiver		<u>1</u>	<u>1</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>93</u>	<u>90</u>
Langfristede aktiver		<u>17.258</u>	<u>17.739</u>
Tilgodehavende hos lejerne mv.		17	20
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		0	1
Tilgodehavender hos administrationskunder		20	19
Andre tilgodehavender		22	18
Selskabsskat		0	1
Periodeafgrænsningsposter		<u>5</u>	<u>4</u>
Tilgodehavender		<u>64</u>	<u>63</u>
Likvide beholdninger		<u>36</u>	<u>39</u>
Kortfristede aktiver		<u>100</u>	<u>102</u>
Aktiver		<u>17.358</u>	<u>17.841</u>

Opgørelse af finansiel stilling pr. 30.06.2014 - koncern

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
Aktiekapital	15	510	510
Reserve for opskrivning af domicilejendom		87	85
Overført overskud		<u>4.455</u>	<u>4.315</u>
Egenkapital		<u>5.052</u>	<u>4.910</u>
Hensat til udskudt skat	18	1.122	1.082
Langfristet del af prioritetsgæld	17	10.747	11.085
Langfristet bankgæld	17	50	45
Medarbejderobligationer		2	7
Forudbetalt leje og deposita		<u>249</u>	<u>265</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>12.170</u>	<u>12.484</u>
Andre hensatte forpligtelser	16	3	3
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	17	43	128
Anden bankgæld mv.		0	214
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2	6
Skyldig skat		3	0
Anden gæld		73	89
Gæld til administrationskunder		8	4
Periodeafgrænsningsposter		<u>4</u>	<u>3</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>136</u>	<u>447</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.306</u>	<u>12.931</u>
Passiver		<u>17.358</u>	<u>17.841</u>

Egenkapitalopgørelse for 2013/14 - koncern

	Aktie- kapital mio.kr.	Reserver for opskriv- ning domicil mio.kr.	Overført resultat mio.kr.	Egen- kapital i alt mio.kr.
Egenkapital 01.07.2012	510	82	4.381	4.973
Udbetalt udbytte	0	0	(77)	(77)
Årets resultat	0	0	11	11
Anden totalindkomst (Opskrivning domicilejendom)	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
Totalindkomst	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>11</u>	<u>14</u>
Egenkapital 30.06.2013	<u>510</u>	<u>85</u>	<u>4.315</u>	<u>4.910</u>
Årets resultat	0	0	178	178
Anden totalindkomst (Opskrivning domicilejendom)	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
Totalindkomst	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>178</u>	<u>180</u>
Udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(38)</u>	<u>(38)</u>
Egenkapital 30.06.2014	<u>510</u>	<u>87</u>	<u>4.455</u>	<u>5.052</u>

Der foreslås deklareret et udbytte på 51 mio.kr. (1 kr. pr. aktie) for regnskabsåret 2013/14 (2012/13: 38 mio.kr. (0,75 kr. pr. aktie)).

Beløbet indregnes først som forpligtelse efter beslutning på ordinær generalforsamling.

Pengestrømsopgørelse for 2013/14 – koncern

	<u>Note</u>	<u>2013/14 mio.kr.</u>	<u>2012/13 mio.kr.</u>
Primært resultat før finansielle poster		677	686
Regulering for afskrivninger		10	9
Regulering af hensatte forpligtelser		(18)	(7)
Ændringer i driftskapital	19	0	(1)
Ændringer i deposita og forudbetalt leje		<u>(21)</u>	<u>(9)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		648	678
Finansielle indbetalinger		2	1
Finansielle udbetalinger		(316)	(324)
Betalt selskabsskat		(6)	(3)
Refunderet selskabsskat		<u>5</u>	<u>0</u>
Driftens likviditetsvirkning		<u>333</u>	<u>352</u>
Udbetalinger vedrørende investering i aktiver		(98)	(70)
Indbetalinger vedrørende salg af aktiver		<u>460</u>	<u>17</u>
Investeringernes likviditetsvirkning		<u>362</u>	<u>(53)</u>
Afdrag på prioritetsgæld og langfristede banklån		(74)	(472)
Optagelse, herunder omlægning af prioritetsgæld og langfristede banklån		(377)	138
Modtaget udbytte		5	5
Udbetalt udbytte		<u>(38)</u>	<u>(77)</u>
Finansieringens likviditetsvirkning		<u>(484)</u>	<u>(406)</u>
Nettoforøgelse af likvide midler		211	(107)
Likvide midler 01.07., netto		<u>(175)</u>	<u>(68)</u>
Likvide midler 30.06., netto		<u>36</u>	<u>(175)</u>
som specificeres således:			
Likvide beholdninger		36	39
Anden bankgæld mv.		<u>0</u>	<u>(214)</u>
Likvide midler 30.06., netto		<u>36</u>	<u>(175)</u>

Resultatopgørelse 2013/14 - moderselskab

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
Udlejning af erhvervsejendomme		888	920
Udlejning af boligejendomme		<u>27</u>	<u>26</u>
Nettoomsætning		915	946
Andre driftsindtægter		9	16
Eksterne ejendomsomkostninger		(241)	(271)
Personaleomkostninger	6	(13)	(12)
Eksterne administrationsomkostninger		(14)	(13)
Afskrivninger		<u>(3)</u>	<u>(2)</u>
Primært resultat før finansielle poster		653	664
Resultat i datterselskaber	13	18	16
Resultat i fællesledede selskaber	13	<u>7</u>	<u>9</u>
Resultat før finansielle poster (EBIT)		678	689
Finansielle indtægter	7	2	1
Finansielle omkostninger	7	<u>(316)</u>	<u>(325)</u>
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)		364	365
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10	(112)	(664)
Avance og tab ved salg af investeringsejendomme		(3)	1
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter	7	(11)	118
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	7	<u>(23)</u>	<u>(5)</u>
Resultat før skat		215	(185)
Skat af årets resultat	8	<u>(37)</u>	<u>196</u>
Årets resultat		<u>178</u>	<u>11</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte – 10% (2012/13: 7,5%) af aktiekapital		51	38
Overført til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		0	0
Overført til næste år		<u>127</u>	<u>(27)</u>
		<u>178</u>	<u>11</u>

Balance pr. 30.06.2014 - moderselskab

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
Investeringsejendomme	10	16.889	17.368
Domicilejendom	11	272	272
Driftsmidler og inventar	12	<u>4</u>	<u>6</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.165</u>	<u>17.646</u>
Kapitalinteresser i datterselskaber	13	43	41
Kapitalandele i fællesledede selskaber	13	92	89
Andre finansielle aktiver		<u>1</u>	<u>1</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>136</u>	<u>131</u>
Anlægsaktiver		<u>17.301</u>	<u>17.777</u>
Tilgodehavende hos lejerne mv.		17	20
Tilgodehavender ved salg af ejendomme		0	1
Andre tilgodehavender		20	17
Selskabsskat		<u>2</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender		<u>39</u>	<u>45</u>
Likvide beholdninger		<u>24</u>	<u>29</u>
Omsætningsaktiver		<u>63</u>	<u>74</u>
Aktiver		<u>17.364</u>	<u>17.851</u>

Balance pr. 30.06.2014 - moderselskab

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
Aktiekapital	15	510	510
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		75	75
Reserve for opskrivning af domicilejendom		87	85
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51	38
Overført overskud		<u>4.319</u>	<u>4.192</u>
Egenkapital		<u>5.042</u>	<u>4.900</u>
Hensat til udskudt skat		1.143	1.108
Andre hensatte forpligtelser	16	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.143</u>	<u>1.108</u>
Langfristet del af prioritetsgæld	17	10.747	11.086
Langfristet bankgæld	17	50	45
Medarbejderobligationer		0	1
Forudbetalt leje og deposita		<u>249</u>	<u>265</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>11.046</u>	<u>11.397</u>
Kortfristet del af prioritets- og bankgæld	17	43	127
Anden bankgæld mv.		0	214
Koncernmellemværender		44	45
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1	5
Anden gæld		41	52
Periodeafgrænsningsposter		<u>4</u>	<u>3</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>133</u>	<u>446</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.179</u>	<u>11.843</u>
Passiver		<u>17.364</u>	<u>17.851</u>

Egenkapitalopgørelse for 2013/14 - moderselskab

	Aktie- kapital mio.kr.	Reserver for netto- opskrivning efter indre værdi- metode mio.kr.	Reserver for opskriv- ning domicil mio.kr.	Foreslået udbytte mio.kr.	Overført resultat mio.kr.	Egen- kapital i alt mio.kr.
Egenkapital 01.07.2012	510	75	82	77	4.219	4.963
Årets resultat	0	0	0	38	(27)	11
Opskrivning af domicilejd. efter skat	0	0	3	0	0	3
Betalt udbytte	0	0	0	(77)	0	(77)
Egenkapital 30.06.2013	510	75	85	38	4.192	4.900
Årets resultat	0	0	0	51	127	178
Opskrivning af domicilejd. efter skat	0	0	2	0	0	2
Betalt udbytte	0	0	0	(38)	0	(38)
Egenkapital 30.06.2014	510	75	87	51	4.319	5.042

Noter

Noteoversigt:

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn
3. Segmentoplysninger
4. Nettoomsætning
5. Ejendomsomkostninger
6. Personaleomkostninger
7. Finansielle indtægter og -omkostninger
8. Skat af årets resultat
9. Rettigheder
10. Investeringsejendomme
11. Domicilejendom
12. Driftsmateriel og inventar
13. Kapitalandele i datterselskaber og fællesledede selskaber
14. Finansielle aktiver og forpligtelser
15. Aktiekapital
16. Andre hensatte forpligtelser
17. Forfald af finansielle forpligtelser
18. Udskudt skat
19. Ændring i driftskapital
20. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer
21. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.
22. Nærstående parter
23. Resultat pr. aktie (EPS)
24. Finansielle risici og finansielle instrumenter
25. Ny regnskabsregulering
26. Begivenheder efter balancedagen
27. Ledelseshverv
28. Koncernens ejendomme

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet er for 2013/14 aflagt efter International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU. Koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra effekten af implementering af nye og ændrede standarder som omtalt nedenfor.

Årsregnskabet for moderselskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C og er uændret i forhold til 2012/13.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvalutaen for årsrapporten og den funktionelle valuta for koncernens aktiviteter.

Implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

DADES-koncernen har med virkning fra 1. januar 2014 implementeret følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IFRS 10, *Koncernregnskaber*
- IFRS 11, *Fællesledede arrangementer*
- IFRS 12, *Oplysninger om involvering i andre virksomheder*
- Ændret IAS 27, *Separate regnskaber*
- Ændret IAS 28, *Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures*

Effekten af implementeringen af IFRS 11, Fællesledede arrangementer fremgår nedenfor. I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne for IFRS 11 vises effekten på sammenligningstal for 2012/13, men ikke for 2013/14. Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Effekt af IFRS 11, Fællesledede arrangementer

IFRS 11 erstatter IAS 31, Kapitalandele i joint ventures. IFRS 11 opdeler fællesledede arrangementer i fællesledede aktiviteter (joint operations) og fællesledede virksomheder (joint ventures). Fællesledede aktiviteter er defineret som et fælles arrangement, hvor investorerne med fælles kontrol har rettigheder relateret til arrangementets aktiver og har forpligtelser relateret til arrangementets forpligtelser. Fællesledede virksomheder er defineret som et arrangement, hvor investorerne med fælles kontrol har rettigheder relateret til arrangementets nettoaktiver. Investoren klassificerer det fællesledede arrangement baseret på en grundig analyse af de rettigheder og forpligtelser, som investoren har i forhold til det fællesledede arrangement, under hensyntagen til arrangementets opbygning og juridiske form, de aftalte kontraktmæssige betingelser samt andre relevante forhold og omstændigheder.

Investeringer i fællesledede virksomheder skal indregnes ved anvendelse af equity-metoden. Tidligere var det også muligt at anvende pro rata-konsolidering. Ved investeringer i fællesledede aktiviteter indregner og måler investoren arrangementets aktiver og forpligtelser og de dermed forbundne indtægter og omkostninger i forhold til sin andel i arrangementet i overensstemmelse med de IFRS'er, der gælder for de pågældende aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ledelsen i DADES A/S har revurderet klassifikationen af koncernens investeringer i fællesledede arrangementer i overensstemmelse med IFRS 11. Ledelsen har i den forbindelse konkluderet, at koncernens investering i DAVISTA K/S og DAVISTA A/S, som var klassificeret som en fælleskontrolleret virksomhed under IAS 31, og som blev indregnet i koncernregnskabet ved pro rata-konsolidering, skal klassificeres som en fællesledet virksomhed under IFRS 11 og indregnes ved anvendelse af equity-metoden.

I overensstemmelse med ikrafttrædelsesbestemmelserne for IFRS 11 er ændringen i anvendt regnskabspraksis fra pro rata-konsolidering til equity-metoden indarbejdet med tilbagevirkende kraft som om equity-metoden altid havde været anvendt. Den regnskabsmæssige værdi for investeringen pr. 1. januar 2013, som anses for værende kostpris for investeringen under equity-metoden, er opgjort til summen af bogført af de aktiver og forpligtelser, som koncernen tidligere indregnede ved pro rata-konsolidering. Ledelsen har desuden testet investeringen for værdiforringelse pr. 1. juli 2013, og konkluderet, at der ikke var behov for nedskrivning for værdiforringelse.

Effekten af ændringen kan opgøres således på de væsentligste hovedposter:

	Før ændring 2012/13 mio.kr.	Efter ændring 2012/13 mio.kr.
Investeringsejendomme	17.495	17.368
Kapitalandele i fællesledede selskaber	0	89
Langfristet del af prioritetsgæld	11.137	11.086

Årets resultat og egenkapital for 2012/13 er uændret.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet er aflagt på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, domicilejendommen, samt visse finansielle aktiver og forpligtelser, herunder afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Koncernregnskabet omfatter DADES A/S (moderselskabet) og de selskaber (tilknyttede selskaber), som kontrolleres af moderselskabet. Kontrol opnås ved, at moderselskabet, enten direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for DADES A/S og dets datterselskaber. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter, samt fortjenester og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede selskaber. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af datterselskabernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede selskaber indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede selskaber indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede eller solgte selskaber.

Ved køb af nye selskaber anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nykøbte selskabers identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget for den erhvervede virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser, og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes under immaterielle aktiver og afskrives ikke, men gennemgås minimum en gang årligt for værdiforringelse. Er genindvindingsværdien lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til genindvindingsværdien.

Ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger anvendes sammenlægningsmetoden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Udlejning omfatter lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Den anførte udlejning omfatter egentlig husleje, samt for såkaldte bruttolejekontrakter også lejernes betaling for skatter og afgifter mv.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationshonorarer mv. omfatter honorarer for administration og servicering af ejendomme samt honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Administrationshonorarer indregnes i takt med arbejdets udførelse (tjenesteydelser efter produktionsmetoden i IAS 18).

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter godtgørelse fra fraflyttede lejere, efterfølgende modtagne reguleringer vedrørende køb af administrationsporteføljer, øvrige indtægter af sekundær karakter, herunder diverse engangsindtægter.

Eksterne ejendomsomkostninger

Eksterne ejendomsomkostninger omfatter forsikringer, reparation og vedligeholdelse, herunder for såkaldte bruttolejekontrakter også skatter og afgifter.

Eksterne administrationsomkostninger

Eksterne administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til administration af koncernen, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, samt it-omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager og gageafhængige poster.

Urealiseret værdiregulering/avance og tab ved salg af investeringsejendomme

Urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme omfatter årets regulering til skønnet dagsværdi, jf. omtalen under "Investeringsejendomme".

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme omfatter fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme, herunder ejerlejligheder, i forhold til den skønnede dagsværdi primo regnskabsåret. Ejendomme anses for købt henholdsvis solgt på tidspunktet, hvor fordele og risici ved en ejendom overtages henholdsvis overdrages.

Urealiseret værdiregulering/gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser

Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer til dagsværdi på balancen dagen.

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat af midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Den udskudte skat vedrørende øvrige aktiver og forpligtelser opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 eller -regler indregnes i resultatopgørelsen, medmindre den udskudte skat kan henføres til transaktioner, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Moderselskabet er sambeskattet med alle datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Skatteværdien af eventuelle fremførte nettofinansieringsudgifter efter rentefradragsbegrænsningsreglerne fremføres som udskudt skatteaktiv i det selskab, der oprindeligt har realiseret udgifterne – og kun i det omfang det vurderes, at udgifterne senere kan fradrages i den skattepligtige indkomst.

Balancen

Rettigheder

Rettigheder omfatter primært kundekontrakter erhvervet ved overtagelser af administrationsaktiviteter. Rettigheder afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af aftaler og ledelsens erfaringer med afløbet af sådanne erhvervede rettigheder. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 7 år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. Der henvises i øvrigt til note 2.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Domicilejendom

Koncernens domicilejendom værdiansættes til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af afskrivninger. Dagsværdi fastsættes efter de samme principper som for koncernens investeringsejendomme. Opskrivninger indregnes i anden totalindkomst med fradrag af udskudt skat, mens afskrivninger føres via resultatopgørelsen (for moderselskabet indregnes opskrivninger direkte på egenkapitalen). Afskrivninger beregnes ud fra en skønnet brugstid på 50 år og en forventet scrapværdi på 60% af kostprisen.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
----------------------------	----------

Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i datterselskaber i årsregnskabet for moderselskabet og kapitalandele i fællesledede selskaber i koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet

Kapitalandele i datterselskaber i årsregnskabet for moderselskabet og kapitalandele i fællesledede selskaber i koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af selskabernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af selskabernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Datterselskaber og fællesledede selskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse selskaber nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende selskabs forpligtelser.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoopskrivning af kapitalandele i datterselskaber og fællesledede selskaber overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af datterselskaber og fællesledede selskaber anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor under koncernregnskab.

Finansielle aktiver til dagsværdi (handelsbeholdning)

Værdipapirer indregnet under kortfristede aktiver omfatter børsnoterede aktier. Værdipapirerne indgår i kategorien handelsbeholdning og måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Efterfølgende måles aktiverne til dagsværdi og værdiændringen indregnes under finansielle indtægter eller omkostninger. Eventuelle udbytter indregnes også under finansielle indtægter eller omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle aktiver til amortiseret kostpris

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket eventuelle nedskrivninger. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved anvendelse af en nedskrivningskonto. Renteindtægter indregnes ved brug af effektive rentes metode, med undtagelse af kortfristede tilgodehavender, hvor effekten vil være uvæsentlig.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte (moderselskabet)

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen i moderselskabets balance.

Prioritetsgæld/bankgæld til finansiering af investeringsejendomme

Prioritetsgæld og bankgæld m.m. måles på tidspunktet for låneoptagelsen til dagsværdi svarende til det modtagne provenu. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi, og ændringen indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser'. Koncernen anvender således dagsværdioptionen for at skabe bedre overensstemmelse mellem måling af aktiver i form af investeringsejendomme og de tilknyttede finansielle forpligtelser. Koncernen er af den opfattelse, at der er stor sammenhæng mellem de faktorer, som bestemmer dagsværdien på en investeringsejendom og de faktorer, som bestemmer dagsværdien på lån ydet med pant i ejendommen.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis koncernens finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter ikke måles til dagsværdi, skal de måles til amortiseret kostpris. Dette vil medføre en ensidig dagsværdipåvirkning på resultatopgørelsen (i form af dagsværdiregulering af investeringsejendomme), idet dagsværdiregulering på de finansielle gældsforpligtelser ikke vil blive afspejlet løbende i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdien på afregningsdatoen. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der sikrer fremtidige pengestrømme vedrørende indregnede aktiver eller forpligtelser (som indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Afledte finansielle instrumenter med positiv værdi indregnes under andre tilgodehavender, mens instrumenter med negativ værdi indregnes under samme poster, hvor de sikrede forpligtelser indgår (langfristet del af prioritets- og bankgæld).

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter forudbetalt leje og deposita, anden bankgæld, gæld til leverandører og kunder, gæld til tilknyttede virksomheder, anden gæld og andre periodeafgrænsningsposter. Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, bortset fra periodeafgrænsningsposter, der måles til kostpris.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til erstatningssager samt andre kontraktlige forpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes i det omfang, træk på økonomiske ressourcer er sandsynligt og kan opgøres pålideligt. Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens netto bankgæld ved årets begyndelse og slutning. Der er ikke udarbejdet særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som primært resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalt selskabsskat samt finansielle ind- og udbetalinger. Deposita og forudbetalt leje henføres til driftskapitalen.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af selskaber og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld og udbetaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld (driftskreditter).

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis samt intern økonomistyring og -rapportering. Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der på et pålideligt grundlag kan fordeles til de enkelte segmenter. De ikke-fordelte poster vedrører primært, administrationsomkostninger, renteindtægter og -omkostninger samt skat, ligesom koncernens finansiering af investerings- ejendomme ikke er opdelt på de enkelte segmenter, da gældsstyring sker på overordnet niveau.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Definitioner på nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger & Nøgletal 2010” og almindeligt anerkendte beregningsformler:

Nøgletal	=	Beregningsformel
Egenkapitalforrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad/egenkapitalandel (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Overskudsgrad (%)	=	$\frac{\text{Primært resultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning i alt}}$
Finansiell gearing (%)	=	$\frac{\text{Nettorentebærende gæld, ultimo} \times 100}{\text{Egenkapital, ultimo}}$
Primært resultat/gns. egenkapital (%)	=	$\frac{\text{Primært resultat (EBIT)} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. aktie (EPS) (kr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
EBIT pr. aktie (EBITPS) (kr.)	=	$\frac{\text{Primært resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
EBVAT pr. aktie (EBVATPS) (kr.)	=	$\frac{\text{Resultat før kurs – og værdiregulering (EBVAT)}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
Indre værdi pr. aktie (BVPS) (kr.)	=	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
Cash flow pr. aktie (CFPS) (kr.)	=	$\frac{\text{Pengestrømme fra driften}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
Udbytte pr. aktie (DPS) (kr.)	=	$\frac{\text{Udbytteprocent} \times \text{aktiens pålydende}}{100}$
Afkast på ejendomsporteføljen	=	$\frac{\text{Lejeindtægter – ejendomsrelaterede omkostninger}}{\text{Gennemsnitlig værdi af ejendomsporteføljen}} \times 100$
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital før værdireguleringer og skat	=	$\frac{\text{EBVAT} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Lånerente	=	$\frac{\text{Nettofinanseringsomkostninger}}{\text{Gennemsnitlig nettorentebærende gæld}} \times 100$
Afkastmarginal	=	Afkast på ejendomsporteføljen – lånerente

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende regnskabsperioder.

I forbindelse med anvendelsen af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen, udover skønsmæssige vurderinger, foretaget følgende regnskabsmæssige vurderinger, som har haft væsentlig indvirkning på de i årsregnskabet indregnede beløb:

Køb af ejendomme

Ved overtagelse af selskaber mv. foretager ledelsen en vurdering af, hvorvidt der er overtaget en virksomhed, eller der er anskaffet en gruppe af aktiver eller nettoaktiver, der ikke udgør en virksomhed. Ved ledelsens vurdering lægges der vægt på, om der overtages en eksisterende organisation og væsentlige administrative funktioner.

Værdiansættelse af investerings- og domicilejendomme

Koncernens ejendomme værdiansættes som tidligere år til skønnet dagsværdi.

Værdiansættelsen af ejendommene sker med anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom underkastes herefter en individuel vurdering under hensyntagen til DCF-beregning og markedsudviklingen. Der anvendes ikke eksterne vurderinger ved værdiansættelsen.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen i DADES. Nedenfor er vist, hvilke intervaller inden for segmenterne, der er anvendt til værdiansættelsen pr. 30. juni 2014 og de gennemsnitlige afkastkrav i segmenterne. De gennemsnitlige afkastkrav kan variere fra år til år, selvom de enkelte ejendomme fastsættes med uændrede afkastkrav som følge af salg og køb af ejendomme.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn (fortsat)

Ejendommernes afkastkrav

	Afkast- interval 30.06.13 %	Gns. afkast- krav 30.06.14 %	Gns. afkast krav 30.06.13 %
Butikscentre	5,00 – 6,25	5,44	5,51
Erhvervsejendomme	5,00 – 8,00	5,80	5,85
Ejerlejlighedsejendomme	5,50	5,50	5,50
Samtlige ejendomme	5,00 – 8,00	5,63	5,69

Ændringer i afkastkravene til ejendommene er et væsentligt element, der påvirker ejendomsværdien. Tabellen nedenfor angiver følsomheden og sammenhængen mellem indre værdi i koncernen og forskellige krav til ejendommernes afkast:

Ændring i afkastkrav og ejendomsværdi, egenkapital samt indre værdi pr. aktie

	Afkast- krav %	Ejen- doms- værdi mio.kr.	Egen- kapital mio.kr.	Indre værdi pr. aktie kr.
-0,50	5,19	18.826	6.310	124
-0,25	5,44	17.943	5.648	111
Basis	5,69	17.149	5.052	99
0,25	5,94	16.418	4.504	88
0,50	6,19	15.745	3.999	78

Discounted Cash Flow-model

DCF-modellen i DADES er en 10-årig budgetmodel og følgende resultatlinjer indgår i beregningen:

- + Lejeindtægter
- + Andre indtægter
- Tomgang og lejerabatter
- + Forrentning af deposita
- = Bruttoleje
- Driftsomkostninger (ejendomsskatter, dækningsafgift, forsikring, renhold mv.)
- Egne andele (af varme- og fællesregnskaber samt ved tomgang)
- Administration
- Løbende vedligeholdelsesomkostninger
- Større vedligeholdelsesomkostninger/investeringer
- Indretningsomkostninger
- = Omkostninger
- = **Nettoleje**
- +/- Forrentning af nettoleje
- = **Årligt cash flow**

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn (fortsat)

Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det på ejendommen fastsatte afkastkrav.

Leje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres over den 10-årige periode for kendte reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer, bortfald af finansieringer og pristalsreguleringer. Der tages kun højde for kendte varslede reguleringer, således at fremtidige forventelige lejestigninger i form af regulering til markedsleje ikke er medtaget, ligesom effekt af potentiel ændret anvendelse af ejendommen mv. ikke medtages. Den indgående leje på hver enkelt ejendom analyseres løbende for verificering af, at markedslejen oppebæres. Den opkrævede leje svarer, efter ledelsens vurdering, i store træk til markedslejen, og der er derfor kun i enkelte tilfælde reguleret i nedadgående retning. Der tages højde for ledige lejemål over perioden, idet der er afsat tomgangsleje som et udtryk for større, men endnu ikke kendte opsigelser af lejemål hen over perioden. Kendte opsigelser hen over perioden indregnes, ligesom der i terminalåret medregnes en tomgangsprocent. Tomgang indregnes over hele perioden, inklusive terminalperioden. Endelig medtages forrentning af deposita svarende til mindsterenten. Lejereguleringerne og skøn over ledighed er fastsat ejendom for ejendom.

Omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, forsikring og renholdelse. Driftsomkostningerne pristalsreguleres løbende over perioden. Ved tomgang er indregnet den del af ejendommens omkostninger på drift og varmeregnskaber, som sædvanligvis betales af lejerne, men som ejeren må bære på grund af tomgangen.

Ved ejendommens vedligeholdelse skelnes der mellem den almindelige løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder og investeringer. Almindelig løbende vedligeholdelse fastsættes ud fra foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Større vedligeholdelsesarbejder, såsom tag og vinduesudskiftninger, facaderenoveringer, udskiftning af varmecentraler og lignende, medtages i henhold til budgetter. Der udarbejdes hvert år 10-årige vedligeholdelsesbudgetter. I terminalåret hensættes der til opretholdelse af ejendommens stand ud fra erfaringstal og ud fra en betragtning af, hvilke større vedligeholdelsesarbejder, der er medtaget i den 10-årige budgetperiode.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn (fortsat)

Endelig indregnes der udlejningsomkostninger og indretningsomkostninger vedrørende lejemål, der over perioden forventes at blive ledige, jf. oven for om lejeindtægter. Omkostningerne fastsættes ud fra ejendommens stand og under hensyntagen til de krav, som lejere må forventes at stille til lejemålenes kvalitet og teknisk indretning.

Årligt cash flow

Driftsresultat i det enkelte budgetår tillægges et rentetillæg som udtryk for forrentningen af den positive eller negative likviditet, ejendommens løbende drift genererer. Cash flow fra den 10-årige periode samt terminalværdien tilbagediskonteres med den for ejendommen valgte afkastprocent. Den således fremkomne beregnede dagsværdi analyseres ud fra sammenligninger med koncernens øvrige ejendomme og markedet generelt.

Risikofaktorer ved DCF-modellen

I forbindelse med anvendelsen af DCF-modellen er der en række forhold, der har betydning for værdiansættelsen, og som der her skal gøres særligt opmærksom på.

Pristalsregulering

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter som omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger, således at det ikke er nødvendigt med løbende ændringer i reguleringsfaktorerne. I den pr. 30. juni 2014 anvendte DCF-model reguleres samtlige indtægter med 2,5% p.a., mens omkostningerne reguleres med 3,0% p.a. De indgåede lejekontrakter reguleres som udgangspunkt med stigninger i nettoprisindekset, dog oftere og oftere med en minimumsregulering på 3%. Pristalsreguleringen af omkostningerne er således sat til 0,5%-point over pristalsreguleringen af indtægterne. Den seneste offentliggørelse af nettoprisindekset viste 1,0% (juli-maj), mens årsgennemsnittet for 2013 var 0,9%.

Tomgang

Den i modellen stipulerede tomgang er beregnet ud fra en forudsætning om, at en ejendoms totale areal skal gå i tomgang over en periode på eksempelvis 10 år eller 20 år, det vil sige, samtlige lejere bliver udskiftet over denne periode. For de enkelte ejendomme er forudsætningen fastlagt på baggrund af lejersammensætning og indflytningstidspunkt. Enhver ændring i disse forudsætninger vil påvirke værdiansættelsen, men med den løbende analyse af lejerne på ejendommene forventes det, at der kan opnås en glidende værdiudvikling over tid, og det vil kun være i tilfælde med stor fraflytningsfrekvens, at modellen vil udvise negativ værdiudvikling.

Indretning

De stipulerede tomme arealer er i modellen forudsat indrettet afhængigt af deres nuværende stand og de eksisterende lejekontraktens fraflytningsklausuler. Ændringer heri vil påvirke værdiansættelsen, og netop derfor indgås flere og flere nye lejekontrakter med klausuler om lejers genopretning, maling og istandsættelse af gulve ved fraflytning. Fortsættes denne udvikling, vil det med tiden få positive effekter for værdiansættelsen.

Noter

3. Segmentoplysninger

Segmenterne omfatter udlejning af investeringsejendomme, som er opdelt på udlejning af lokaler i butikscentre, erhvervslejemål og ejerlejligheder, samt administrationsaktiviteterne i DATEA.

	<u>Butiks- centre mio.kr.</u>	<u>Erhverv mio.kr.</u>	<u>Ejer- lejligh- heder** mio.kr.</u>	<u>Admini- strations- aktiviteter mio.kr.</u>	<u>Elimi- nering* mio.kr.</u>	<u>Koncern mio.kr.</u>
2013/14						
Nettoomsætning	406	500	9	296	(98)	1.113
Andre indtægter	4	5	0	0	0	9
Omkostninger	<u>(133)</u>	<u>(102)</u>	<u>(8)</u>	<u>(273)</u>	<u>98</u>	<u>(418)</u>
Primært resultat (EBIT)	277	403	1	23	0	704
Værdiregulering af ejendomme	1	(114)	1	0	0	(112)
Avance/tab ved salg af ejendomme	<u>(9)</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3)</u>
Resultat før finansiering	<u>269</u>	<u>293</u>	<u>4</u>	<u>23</u>	<u>0</u>	<u>589</u>
Resultat af fællesledede selskaber						7
Ikke-fordelte omkostninger						(27)
Renteindtægter mv.						2
Renteomkostninger mv.						(316)
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser						(11)
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser						<u>(23)</u>
Resultat før skat						<u>221</u>
Langfristede aktiver	<u>7.807</u>	<u>9.045</u>	<u>298</u>	<u>15</u>	<u>93</u>	<u>17.258</u>

Noter

3. Segmentoplysninger (fortsat)

2012/13

Nettoomsætning	432	504	9	290	(101)	1.134
Andre indtægter	9	8	0	0	0	17
Omkostninger	<u>(155)</u>	<u>(107)</u>	<u>(9)</u>	<u>(270)</u>	<u>101</u>	<u>(440)</u>
Primært resultat (EBIT)	286	405	0	20	0	711
Værdiregulering af ejendomme	(520)	(145)	0	0	0	(665)
Avance/tab ved salg af ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
Resultat før finansiering poster	<u>(234)</u>	<u>260</u>	<u>1</u>	<u>20</u>	<u>0</u>	<u>47</u>
Resultat af fællesledede selskaber						9
Ikke-fordelte omkostninger						(25)
Renteindtægter mv.						1
Renteomkostninger mv.						(324)
Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser						118
Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser						<u>(5)</u>
Resultat før skat						<u>(179)</u>
Langfristede aktiver	<u>8.188</u>	<u>9.138</u>	<u>305</u>	<u>18</u>	<u>90</u>	<u>17.739</u>

*) Elimineringer vedrører koncernintern omsætning af administrationsaktiviteter

**) Ejerlejligheder (eksklusiv boliglejemål i erhvervs- og butiksegmentet)

Koncernens omsætning fra eksterne kunder omfatter udelukkende kunder med hjemsted i Danmark. Koncernens langfristede aktiver er alle fysisk placeret i Danmark. Koncernen har ingen kunder, der enkeltvist tegner sig for mere end 10% af koncernens samlede nettoomsætning.

Noter

4. Nettoomsætning

Alle udlejningsindtægter vedrører investeringsejendomme og domicilejendom.

Alle administrationshonorarer indregnes jf. anvendt regnskabspraksis efter produktionsmetoden (tjenesteydelser i henhold til IAS 18).

Indgåede lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme indeholder en uopsigelsesperiode og/eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På baggrund heraf kan de garanterede lejeindtægter opgøres således:

	Koncern	
	2013/14 <u>mio.kr.</u>	2012/13 <u>mio.kr.</u>
0-1 år	924	940
2-5 år (4 år)	960	819
> 5 år	<u>208</u>	<u>407</u>
	<u>2.092</u>	<u>2.166</u>

5. Ejendomsomkostninger

Alle ejendomsomkostninger vedrører investeringsejendomme. Af de indregnede ejendomsomkostninger vedrører 30 mio.kr. (2012/13: 37 mio.kr.) uudlejede lokaler.

Moderselskab		Koncern	
2012/13 <u>mio.kr.</u>	2013/14 <u>mio.kr.</u>	2013/14 <u>mio.kr.</u>	2012/13 <u>mio.kr.</u>
6. Personaleomkostninger			
Medarbejdere			
1	1	196	195
0	0	18	17
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>1</u>	<u>1</u>	<u>215</u>	<u>213</u>
Direktion			
9	10	10	9
0	0	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>9</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>9</u>

Noter

Moderselskab			Koncern	
<u>2012/13</u>	<u>2013/14</u>		<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>		<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>
		6. Personalemkostninger (fortsat)		
<u>2</u>	<u>2</u>	Honorar til bestyrelse	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>12</u>	<u>13</u>	Personalemkostninger i alt	<u>227</u>	<u>224</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Heraf udbetalt til viceværter og varmemestre, der er beskæftiget på ejendommene.	<u>17</u>	<u>18</u>
<u>4</u>	<u>4</u>	Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>407</u>	<u>413</u>
		7. Finansielle indtægter og -omkostninger		
<u>1</u>	<u>2</u>	Renteindtægter på tilgodehavender målt til amortiseret kostpris	<u>2</u>	<u>1</u>
<u>1</u>	<u>2</u>	Finansielle indtægter i alt	<u>2</u>	<u>1</u>
(320)	(314)	Renteomkostninger på gæld målt til dagsværdi	(314)	(321)
(1)	(0)	Renter af koncernmellemværende	0	0
<u>(3)</u>	<u>(2)</u>	Renteomkostninger på gæld målt til amortiseret kostpris	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
<u>(324)</u>	<u>(316)</u>	Finansielle omkostninger i alt	<u>(316)</u>	<u>(324)</u>
<u>(323)</u>	<u>(314)</u>	I alt	<u>(314)</u>	<u>(323)</u>
<p>Tab på tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris, udgør for koncernen 7 mio.kr. (2012/13: 11 mio.kr.) og er indregnet under eksterne ejendoms- og administrationsomkostninger i koncernresultatopgørelsen.</p>				
<p>Gevinster og tab på finansielle forpligtelser og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi med værdiregulering via resultatopgørelsen, er præsenteret som urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser samt gevinst og tab ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser.</p>				
29	(52)	Urealiseret værdiregulering på gæld	(52)	29
(5)	(18)	Gevinst og tab ved indfrielse af gæld	(18)	(5)
89	41	Urealiseret værdiregulering på finansielle derivater	41	89
<u>0</u>	<u>(5)</u>	Gevinst og tab ved indfrielse af finansielle derivater	<u>(5)</u>	<u>0</u>
<u>113</u>	<u>(36)</u>	Gevinst og tab på finansielle gæld, derivater og afledte finansielle instrumenter i alt	<u>(34)</u>	<u>113</u>

Noter

Moderselskab			Koncern	
2012/13	2013/14		2013/14	2012/13
<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>		<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>
8. Skat af årets resultat				
2	(0)	Aktuel skat	(5)	(4)
44	(37)	Ændring i udskudt skat	(38)	44
152	0	Ændring i udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	0	152
<u>(2)</u>	<u>0</u>	Reguleringer vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(2)</u>
<u>196</u>	<u>(37)</u>		<u>(43)</u>	<u>190</u>
Afstemning af skatteprocent				
		Dansk skatteprocent	24,5%	25,0%
		Ændring i udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	0,0%	85,0%
		Ej fradragsberettigede omkostninger mv.	0,0%	0,0%
		Øvrige reguleringer	<u>(5,0)%</u>	<u>(4,0)%</u>
			<u>19,5%</u>	<u>106,0%</u>
Skat af anden totalindkomst				
<u>-</u>	<u>-</u>	Udskudt skat på opskrivning af domicilejendom	<u>(0)</u>	<u>(1)</u>
<u>-</u>	<u>-</u>		<u>(0)</u>	<u>(1)</u>
9. Rettigheder				
0	0	Kostpris 01.07.	27	27
0	0	Tilgang	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Kostpris 30.06.	<u>27</u>	<u>27</u>
0	0	Afskrivninger 01.07.	(20)	(18)
0	0	Afskrivninger	(3)	(2)
<u>0</u>	<u>0</u>	Afskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Afskrivninger 30.06.	<u>(23)</u>	<u>(20)</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Regnskabsmæssig værdi 30.06.	<u>4</u>	<u>7</u>

Noter

Moderselskab			Koncern	
2012/13	2013/14		2013/14	2012/13
<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>		<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>
10. Investeringsejendomme				
15.134	15.197	Kostpris 01.07.	15.185	15.122
66	94	Tilgang	94	66
<u>(3)</u>	<u>(412)</u>	Afgang	<u>(412)</u>	<u>(3)</u>
<u>15.197</u>	<u>14.879</u>	Kostpris 30.06.	<u>14.867</u>	<u>15.185</u>
3.715	3.457	Opskrivninger 01.07.	3.457	3.715
105	87	Årets opskrivninger	87	105
(11)	(81)	Tilbageførte opskrivninger ved afgang	(81)	(11)
<u>(352)</u>	<u>(144)</u>	Tilbageførte opskrivninger grundet værdiregulering	<u>(144)</u>	<u>(352)</u>
<u>3.457</u>	<u>3.319</u>	Opskrivninger 30.06.	<u>3.319</u>	<u>3.457</u>
(869)	(1.286)	Nedskrivninger 01.07.	(1.286)	(869)
0	0	Overført fra hensatte forpligtelser	0	0
(458)	(93)	Årets nedskrivninger	(93)	(458)
0	33	Tilbageførte nedskrivninger ved afgang	33	0
<u>41</u>	<u>37</u>	Tilbageførte nedskrivninger grundet værdiregulering	<u>37</u>	<u>41</u>
<u>(1.286)</u>	<u>(1.309)</u>	Nedskrivninger 30.06.	<u>(1.309)</u>	<u>(1.286)</u>
<u>17.368</u>	<u>16.889</u>	Regnskabsmæssig værdi 30.06.	<u>16.877</u>	<u>17.356</u>

Koncernen erhvervede i november 2008 ejendommen Gl. Kongevej 60 (Codanhus) via køb af selskab, hvis eneste aktivitet var ejerskab af ejendommen. Jf. omtalen i note 2 om køb af ejendomme er erhvervelsen vurderet som køb af et aktiv (ejendommen) og ikke en virksomhedsovertagelse. IAS 12 tillader ved køb af et aktiv ikke indregning af udskudt skat, som vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tidspunktet for første indregning. Den i selskabet opgjorte udskudte skat på overtagelsestidspunktet, 26 mio.kr., er derfor i koncernbalancen modregnet i ejendommens skønnede dagsværdi, 1.017 mio.kr. (2012/13: 1.068 mio.kr.), således at ejendommen netto er målt til 991 mio.kr. (2012/13: 1.042 mio.kr.). De i koncernregnskabet anførte afkastkrav for ejendommene er uden hensyntagen til reguleringen for udskudt skat på Codanhus.

Noter

Moderselskab		Koncern	
<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
10. Investeringsjendomme (fortsat)			
Dagsværdi 01.01		17.356	17.968
Omkostninger afholdt til forbedringer		94	66
Årets dagsværdiregulering		(113)	(664)
Årets afgang		<u>(460)</u>	<u>(14)</u>
Dagsværdi 30.06		<u>16.877</u>	<u>17.356</u>

Der henvises til note 2 for principper for dagsværdiansættelsen og omtale af faktorer der påvirker dagsværdien.

Dagsværdihierarkiet

Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme er klassificeret således i dagsværdihierarkiet:

2013/14

	<u>Niveau 1</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 2</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 3</u> <u>mio.kr.</u>	<u>I alt</u> <u>mio.kr.</u>
Investeringsjendomme	-	-	<u>16.877</u>	<u>16.877</u>
I alt	-	-	<u>16.877</u>	<u>16.877</u>

Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i indeværende regnskabsår.

2012/13

	<u>Niveau 1</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 2</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 3</u> <u>mio.kr.</u>	<u>I alt</u> <u>mio.kr.</u>
Investeringsjendomme	-	-	<u>17.356</u>	<u>17.356</u>
I alt	-	-	<u>17.356</u>	<u>17.356</u>

Niveau 1:

Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver

Niveau 2:

Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver

Niveau 3:

Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på væsentlige skøn. Der henvises til omtalen heraf i note 2.

Noter

Moderselskab			Koncern	
2012/13	2013/14		2013/14	2012/13
<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>		<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>
		11. Domicilejendom		
173	173	Kostpris 01.07.	173	173
<u>0</u>	<u>0</u>	Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>173</u>	<u>173</u>	Kostpris 30.06.	<u>173</u>	<u>173</u>
110	113	Opskrivninger 01.07.	113	110
<u>3</u>	<u>2</u>	Opskrivninger	<u>2</u>	<u>3</u>
<u>113</u>	<u>115</u>	Opskrivninger 30.06.	<u>115</u>	<u>113</u>
(12)	(14)	Afskrivninger 01.07.	(14)	(12)
<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	Afskrivninger	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
<u>(14)</u>	<u>(16)</u>	Afskrivninger 30.06.	<u>(16)</u>	<u>(14)</u>
<u>272</u>	<u>272</u>	Regnskabsmæssig værdi 30.06.	<u>272</u>	<u>272</u>
		Dagsværdi 01.01	272	272
		Omkostninger afholdt til forbedringer	0	0
		Årets afskrivninger	(2)	(2)
		Årets dagsværdiregulering	2	2
		Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
		Dagsværdi 30.06	<u>272</u>	<u>272</u>

Noter

11. Domicilejendom (fortsat)

Dagsværdihierarkiet

Dagsværdiansættelsen af investeringsejendomme er klassificeret således i dagsværdihierarkiet:

2013/14

	<u>Niveau 1</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 2</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 3</u> <u>mio.kr.</u>	<u>I alt</u> <u>mio.kr.</u>
Investeringsejendomme	-	-	272	272
I alt	-	-	272	272

Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i indeværende regnskabsår.

2012/13

	<u>Niveau 1</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 2</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 3</u> <u>mio.kr.</u>	<u>I alt</u> <u>mio.kr.</u>
Investeringsejendomme	-	-	272	272
I alt	-	-	272	272

Moderselskab

2012/13
mio.kr.

2013/14
mio.kr.

Koncern

2013/14
mio.kr.

2012/13
mio.kr.

12. Driftsmateriel og inventar

20	19	Kostpris 01.07.	43	70
0	0	Tilgang	3	3
<u>(1)</u>	<u>(7)</u>	Afgang	<u>(7)</u>	<u>(30)</u>
19	12	Kostpris 30.06.	39	43
(14)	(13)	Afskrivninger 01.07.	(29)	(54)
0	(2)	Afskrivninger	(5)	(5)
<u>1</u>	<u>7</u>	Afskrivninger vedr. årets afgang	<u>7</u>	<u>30</u>
(13)	(8)	Afskrivninger 30.06.	(27)	(29)
6	4	Regnskabsmæssig værdi 30.06.	12	14

Noter

	DATEA AS <u>mio.kr.</u>	K/S DAVISTA <u>mio.kr.</u>	A/S DAVISTA <u>mio.kr.</u>	I alt <u>mio.kr.</u>
13. Kapitalinteresser i datterselskaber og fællesledede selskaber				
DADES' andel af indbetalt selskabskapital	<u>25</u>	<u>27</u>	<u>0</u>	
Kostpris 01.07.2013	15	27	0	42
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30.06.2014	<u>15</u>	<u>27</u>	<u>0</u>	<u>42</u>
Op- og nedskrivninger 01.07.2013	26	62	0	88
Årets resultat efter skat	18	7	0	25
Deklareret udbytte for tidligere år	(16)	(4)	0	(20)
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivning 30.06.2014	<u>28</u>	<u>65</u>	<u>0</u>	<u>93</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2014	<u>43</u>	<u>92</u>	<u>0</u>	<u>135</u>

DATEA AS, Ejendomsadministration, (ejerandel 100%) har hjemsted i Lyngby-Taarbæk Kommune.

K/S DAVISTA og A/S DAVISTA, Investeringsejendom, er ejet 49% af moderselskabet og har hjemsted i København.

Noter

13. Kapitalinteresser i datterselskaber og fællesledede selskaber (fortsat)

Koncernen ejer 49% af den fællesledede virksomhed K/S DAVISTA og tilhørende komplementarselskab A/S DAVISTA. DAVISTA K/S ejer investeringsjendommen Gammel Mønt 2-4 mfl., København K.

DADES A/S har ret til at udpege 2 af 4 bestyrelsesmedlemmer i K/S DAVISTA.

Regnskabsåret for K/S DAVISTA er 1. januar til 31. december. Til brug for indregningen i DADES A/S er der udarbejdet halvårsrapport for K/S Davista og Davista A/S pr. 30. juni 2014.

De summerede resultat- og balanceposter specificeres således (100%):

	2013/14	2012/13
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Udlejningsindtægter mv.	17	16
Omkostninger	(2)	(2)
Finansielle poster	(1)	(1)
Værdireguleringer af ejendom	<u>1</u>	<u>5</u>
Resultat før skat	<u>15</u>	<u>18</u>
Udloddet udbytte for regnskabsåret	10	10
Investeringsejendom	284	283
Kortfristede aktiver	<u>12</u>	<u>9</u>
Aktiver i alt	<u>296</u>	<u>292</u>
Egenkapital	188	183
Langfristede gældsforpligtelser	105	107
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>3</u>	<u>2</u>
Passiver i alt	<u>296</u>	<u>292</u>

Noter

Moderselskab		Koncern	
2012/13	2013/14	2013/14	2012/13
<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>
14. Finansielle aktiver og forpligtelser			
		17	20
		0	1
		20	19
		22	18
		<u>36</u>	<u>39</u>
		<u>95</u>	<u>97</u>
		10.502	10.799
		50	45
		41	83
		<u>2</u>	<u>45</u>
		10.595	10.972
		<u>245</u>	<u>286</u>
		<u>10.840</u>	<u>11.258</u>
		2	7
		249	265
		0	214
		2	6
		3	0
		73	89
		<u>8</u>	<u>4</u>
		<u>337</u>	<u>585</u>

Noter

14. Finansielle aktiver og forpligtelser (fortsat)

Kreditrisici og kreditkvalitet

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

Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at kundernes betalingsevne vurderes inden indgåelse af lejekontrakter, i det omfang det er muligt. Koncernens kunder er generelt pålidelige og kreditværdige. Det er desuden koncernens politik ikke at have væsentlig eksponering på få enkeltkunder. Udlejningsporteføljen er derfor fordelt ud på mange forskellige kunder, og der er således ikke tale om koncentration af kreditrisiko. Ved indgåelse af lejekontrakter stiller koncernen endvidere krav om depositum og forudbetalt leje. Den maksimale kreditrisiko svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Koncernens tilgodehavender hos lejere og administrationskunder udgør pr. 30. juni 2014 44 mio.kr. før nedskrivninger og 37 mio.kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab (2012/13: 52 mio.kr. før nedskrivninger og 39 mio.kr. efter nedskrivninger til imødegåelse af tab). Der foretages løbende analyser af tilgodehavenderne med udgangspunkt i forfaldslistes og rykkerprocedurer. Konstaterede tab indregnes løbende. Der nedskrives som udgangspunkt med 50% på tilgodehavender med forfald ældre end 3 måneder og 100% på tilgodehavender med forfald ældre end 6 måneder. Værdi af forfaldne tilgodehavender, som ikke er nedskrevet udgør 24 mio.kr. (2012/13: 26 mio.kr)

Dagsværdihierarkiet

Dagsværdiansættelsen af finansielle aktiver og forpligtelser er klassificeret således i dagsværdihierarkiet:

2013/14

	Niveau 1 <u>mio.kr.</u>	Niveau 2 <u>mio.kr.</u>	Niveau 3 <u>mio.kr.</u>	I alt <u>mio.kr.</u>
Realkreditlån	(10.543)	-	-	(10.543)
Bankgæld	-	(52)	-	(52)
Renteswaps	-	(245)	-	(245)
I alt	<u>(10.543)</u>	<u>(297)</u>	<u>-</u>	<u>(10.840)</u>

Noter

14. Finansielle aktiver og forpligtelser (fortsat)

2012/13

	<u>Niveau 1</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 2</u> <u>mio.kr.</u>	<u>Niveau 3</u> <u>mio.kr.</u>	<u>I alt</u> <u>mio.kr.</u>
Realkreditlån	(10.882)	-	-	(10.882)
Bankgæld	-	(90)	-	(90)
Renteswaps	-	(286)	-	(286)
I alt	<u>(10.882)</u>	<u>(376)</u>	<u>-</u>	<u>(11.258)</u>

Niveau 1:

Aktier måles ud fra officielle børskurser, og realkreditlån måles ud fra kursen på bagvedliggende børsnoterede obligationer, dog undtaget lån, der kan indfries til en forudaftalt kurs.

Niveau 2:

Bankgæld og derivater måles ved observerbare data, herunder rentekurver.

De regnskabsmæssige værdier på likvide beholdninger og bankgæld svarer til dagsværdien.

Niveau 3:

Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Noter

Moderselskab		Koncern	
<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
15. Aktiekapital			
Aktiekapitalen består af 50.964.980 aktier a 10 kr.			
Aktierne er ikke opdelt i klasser			
Der er ikke sket ændringer til selskabets aktiekapital de seneste 5 regnskabsår.			
Følgende aktionærer har anmeldt at eje mere end 5% af selskabets aktiekapital:			
Aase og Ejnar Danielsens Fond, Kgs. Lyngby			
Realdania, København			
Lønmodtagernes Dyrtingsfond, København			
16. Andre hensatte forpligtelser			
0	0	3	4
0	0	0	0
0	0	0	(1)
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
Andre hensatte forpligtelser 30.06.			

Noter

17. Forfald af finansielle forpligtelser

Koncernens og moderselskabets gæld (Dagsværdi) forfalder således:

	I alt mio.kr.	0-1 år mio.kr.	2-5 år mio.kr.	> 5 år mio.kr.
Realkreditlån	10.543	41	653	9.849
Bankgæld	52	2	50	0
Andre finansielle forpligtelser	<u>342</u>	<u>342</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	10.937	385	703	9.849
Finansielle derivater	<u>245</u>	<u>12</u>	<u>140</u>	<u>93</u>
I alt 30.06.2014	<u>11.182</u>	<u>397</u>	<u>843</u>	<u>9.942</u>

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 411 mio.kr. (urealiseret kurs-tab).

Koncernens og moderselskabets finansielle forpligtelser (ydelse inkl. renter) forfalder således:

	I alt mio.kr.	0-1 år mio.kr.	2-5 år mio.kr.
Realkreditlån	1.279	163	1.116
Bankgæld	58	4	54
Andre finansielle forpligtelser	<u>341</u>	<u>341</u>	<u>0</u>
	1.678	508	1.170
Finansielle derivater	<u>260</u>	<u>78</u>	<u>182</u>
I alt 30.06.2014	<u>1.938</u>	<u>586</u>	<u>1.352</u>

Koncernens og moderselskabets gæld (Dagsværdi) forfalder således:

	I alt mio.kr.	0-1 år mio.kr.	2-5 år mio.kr.	> 5 år mio.kr.
Realkreditlån	10.882	38	390	10.454
Bankgæld	90	90	0	0
Andre finansielle forpligtelser	<u>584</u>	<u>584</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	11.556	712	390	10.454
Finansielle derivater	<u>286</u>	<u>45</u>	<u>164</u>	<u>77</u>
I alt 30.06.2013	<u>11.842</u>	<u>757</u>	<u>554</u>	<u>10.531</u>

Forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den kontraktlige værdi udgør 399 mio.kr. (urealiseret kurs-tab).

Noter

17. Forfald af finansielle forpligtelser (fortsat)

Koncernens og moderselskabets finansielle forpligtelser (ydelse inkl. renter) forfalder således:

	I alt	0-1 år	2-5 år
	<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>mio.kr.</u>
Realkreditlån	1.061	166	895
Bankgæld	95	48	47
Andre finansielle forpligtelser	<u>584</u>	<u>584</u>	<u>0</u>
	1.740	798	942
Finansielle derivater	<u>328</u>	<u>125</u>	<u>203</u>
I alt 30.06.2013	<u>2.068</u>	<u>923</u>	<u>1.145</u>

Det er ikke praktisk muligt for koncernen at udskille den del af værdireguleringen af koncernens gæld (som værdiansættes til dagsværdi), som vedrører ændring i koncernens egen kreditværdighed. Effekten skønnes ubetydelig, idet sikkerheden i ejendomsporteføljen i overvejende grad reducerer betydningen af koncernens kreditværdighed.

Noter

Moderselskab		Koncern	
<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
18. Udskudt skat			
		1.082	1.276
		38	(196)
		0	1
		0	2
		<u>2</u>	<u>(1)</u>
		<u>1.122</u>	<u>1.082</u>
Udskudt skat hviler på følgende poster:			
		1.180	1.161
		0	0
		(45)	(38)
		<u>(13)</u>	<u>(41)</u>
		<u>1.122</u>	<u>1.082</u>
I koncernens fremførbare skattemæssige underskud og tab indgår bl.a. fremførte finansielle nettoudgifter efter rentefradragsbegrænsningsreglerne, som alle er tidsubegrænset.			
19. Ændring i driftskapital			
		(2)	24
		<u>(16)</u>	<u>(31)</u>
		<u>(18)</u>	<u>(7)</u>

Noter

Moderselskab			Koncern	
2012/13	2013/14		2013/14	2012/13
t.kr.	t.kr.		t.kr.	t.kr.
20. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer				
Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab				
516	516	Revisionshonorar	867	884
0	0	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	3	85
170	194	Skatte- og momsrådgivning	194	173
<u>67</u>	<u>191</u>	Andre ydelser	<u>275</u>	<u>82</u>
<u>753</u>	<u>901</u>	Honorar i alt (inkl. ej fradragsberettiget moms)	<u>1.339</u>	<u>1.224</u>

21. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

Pantsætninger

Prioritetsgælden er sikret ved pant i hovedparten af moderselskabets og koncernens investeringsejendomme og domicilejendom. Gælden udgør pr. 30. juni 2014 for moderselskabet 10.543 mio.kr. (2012/13: 10.882 mio.kr.) og for koncernens vedkommende 10.543 mio.kr. (2012/13: 10.882 mio.kr.). Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør for moderselskabet 16.890 mio.kr. (2012/13: 17.323 mio.kr.) og for koncernen 16.890 mio.kr. (2012/13: 17.323 mio.kr.)

Den langfristede bankgæld er sikret ved skadesløsbreve og ejerpantebreve for i alt 1.846 mio.kr. (2012/13: 1.845 mio.kr.) i nogle af moderselskabets og koncernens ejendomme. Gælden udgør for moderselskabet 52 mio.kr. (2012/13: 90 mio.kr.) og for koncernen 52 mio.kr. (2012/13: 90 mio.kr.), og den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør for moderselskabet 8.308 mio.kr. (2012/13: 8.183 mio.kr.) og for koncernen 8.308 mio.kr. (2012/13: 8.183 mio.kr.).

Sikringskonti i moderselskabet og koncernen andrager pr. 30. juni 2014 8 mio.kr. (2012/13: 25 mio.kr.).

Eventualforpligtelser mv.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Moderselskabet er endvidere fællesregistreret med datterselskaber for moms og lønsumsafgift og hæfter derfor solidarisk for disse forpligtelser.

Der påhviler moderselskabets og koncernens ejendomme en momsreguleringsforpligtelse. Denne forventes dog ikke at blive aktuel.

Noter

21. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv. (fortsat)

Koncernen har en leasingkontrakt med samlet restforpligtelse på 1 mio.kr. (2012/13: 1 mio.kr.) og med udløb i 2015.

Moderselskabet hæfter for DAVISTA K/S' forpligtelser med op til 49% af den samlede stamkapital. Resthæftelsen udgør 22 mio.kr. pr. 30. juni 2014 (2012/13: 22 mio.kr.). Den samlede gæld i DAVISTA K/S udgør pr. 30. juni 2014 104 mio.kr. (2012/13: 106 mio.kr.). Moderselskabets andel heraf udgør 49% eller 51 mio.kr. (2012/13: 52 mio.kr.).

Moderselskabet og koncernen er herudover løbende part i mindre tvister, herunder lejetvister, som ikke forventes at få væsentlig finansiel betydning for moderselskabet eller koncernen.

22. Nærtstående parter

Aase og Ejnar Danielsens Fond har bestemmende indflydelse på såvel koncernen som moderselskabet.

Som øvrige nærtstående parter anses:

- Bestyrelsesmedlemmer i Aase og Ejnar Danielsens Fond, samt deres nærmeste familiemedlemmer
- Realdania (som følge af aktiebesiddelse i DADES)
- Den fællesledede virksomhed K/S DAVISTA og komplementarselskabet A/S DAVISTA
- Bestyrelsesmedlemmer i DADES, samt deres nærmeste familiemedlemmer
- Direktionsmedlemmer i DADES, samt deres nærmeste familiemedlemmer
- Bruun & Hjejle (DADES' bestyrelsesformand er partner i Bruun & Hjejle, som DADES-koncernen også benytter som juridisk rådgiver i visse sager)

Noter

22. Nærtstående parter (fortsat)

Koncernen har haft følgende transaktioner med nærtstående parter (der oplyses ikke om transaktioner for moderselskabets transaktioner med nærtstående parter, idet de alle er indgået på markedsbaserede vilkår):

	<u>2013/14</u> <u>mio.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>mio.kr.</u>
Transaktioner med Aase og Ejnar Danielsens Fond		
Udbytte	18	36
Transaktioner med Realdania		
Udbytte	8	16
Transaktioner med fællesledede selskaber		
Levering af tjenesteydelser	1	1
Tilgodehavender	2	2
Transaktioner med bestyrelse og direktion i DADES		
Udbytte	1	1

Gage og andet vederlag til bestyrelse og direktion fremgår af note 6.

Noter

23. Resultat pr. aktie (EPS)

EPS er beregnet således:

2013/14:

Resultat pr. aktie (EPS) (kr.)	=	$\frac{178 \times 1.000.000}{50.964.980}$
--------------------------------	---	---

2012/13:

Resultat pr. aktie (EPS) (kr.)	=	$\frac{11 \times 1.000.000}{50.964.980}$
--------------------------------	---	--

Der er ikke udestående aktier, optioner eller warrants, hvorfor udvandet EPS beregnes som EPS.

Noter

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Koncernens finansielle politikker og målsætninger

Den finansielle styring i koncernen er målrettet mod stabilisering og optimering af koncernens drift og finansiering.

Den finansielle del af forretningen styres af den finansieringspolitik, som bestyrelsen fastsætter. Finansieringspolitikken angiver de overordnede regler for, hvordan DADES' finansielle forretninger skal håndteres, og hvordan risiciene i den finansielle del af selskabet begrænses. Rapportering sker til bestyrelsen kvartalsvis i forbindelse med afholdelse af de ordinære bestyrelsesmøder. Bestyrelsen overvejer løbende tilpasninger af finansieringspolitikken og de fastsatte målsætninger herfor.

Det er DADES' politik at søge maksimal realkreditbelåning, hvilket forventes at være i niveauet 60%, da det er den billigste form for ejendomsfinansiering. Ligeledes tilsigtes bankfinansiering mellem 0-40%, afhængigt af likviditetssituationen.

DADES' finansieringsstrategi er baseret på at have en stor del af låneporteføljen i variabelt forrentede realkreditlån (CIBOR-lån og korte rentetilpasningslån), med langt finansieringstilsagn og maksimal afdragsfrihed, idet de korte renter normalt vil være lavere end de lange. En del af gælden suppleres med renteafdækning i form af renteswaps og renteloftsaftaler. Aktuelt arbejder koncernen med en målsætning om for så vidt angår renteksponeringen, at 1/3 af gælden til enhver tid skal være sikret via rentetilpasningslån eller ved køb af renteloftsaftaler/renteswaps med løbetid på ca. 5 år, mens yderligere en 1/3 skal være sikret i op til 10 år ved renteloftsaftaler og 1/3 fastholdes som kort gæld uden yderligere renteafdækning.

DADES har en målsætning om et forhold mellem egenkapital og balance på 30% (egenkapitalandel), og denne målsætning hænger nært sammen med den valgte finansieringsstrategi.

DADES søger altid opnåelse af størst mulig fleksibilitet i spredningen af låneoptagelsen på forfaldstidspunkter, ligesom sikring af et tilstrækkeligt likviditetsberedskab er vigtig. Dette søges bl.a. opnået gennem løbende dialog med de pengeinstitutter, som koncernen samarbejder med, ligesom koncernen søger længst mulig tilsagn på de kreditfaciliteter, koncernen har behov for i den løbende drift. Herudover søges lån altid optaget uden covenants af nogen art. Pr. 30. juni 2014 har koncernen et lån med indbyggede covenants.

Som et led i finansieringspolitikken og for at fastlåse operationelle mål for politikken gennemførelse har koncernen en række interne målsætninger, som ledelsen løbende bruger som styringsværktøj i driften. Disse målsætninger omfatter:

- Rentedækningsgrad, soliditeten, likviditetsreserven og ejendomsporteføljens driftsafkast (dvs. ekskl. værdireguleringer).

Noter

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Koncernens finansiering

Koncernens finansiering består af realkreditlån, banklån og driftskreditter. Realkreditlån optages som annuitetslån og stående lån med afdragsperioder på 10 - 30 år og med rentebindingsperioder på 1 - 30 år. Banklån optages som stående lån og serielån med afdragsperioder på 1 - 10 år og med rentebindingsperioder på 3 måneder - 10 år. Driftskreditter forrentes på basis af CIBOR eller lignende variabel sats.

Rentetilpasningslån med rentebinding på 1 - 5 år og lån med variabel rente udgør pr. 30. juni 2014 94% af den samlede finansiering (2012/13: 93%).

Realkreditlån kan som udgangspunkt kun opsiges af långiver i tilfælde af låntagers misligholdelse af lånet. Koncernens banklån og driftskreditter kan af långiver opsiges med et vist varsel. Koncernen har gode relationer til sine samarbejdspartnere på bank- og realkreditområdet, men det kan ikke udelukkes, at disse ændrer på betingelserne knyttet til koncernens forskellige lån i en sådan grad, at det påvirker koncernen væsentligt og kan sætte koncernen i en situation, hvor ledelsen ser det nødvendigt at foretage ejendomssalg eller andre dispositioner på, for koncernen ugunstige tidspunkter. DADES' samlede banklån udgjorde pr. 30. juni 2014 52 mio.kr. svarende til 0,5% af den samlede rentebærende gæld på kontant basis.

Den gennemsnitlige rente på koncernens gæld udgør 1,2% ekskl. marginal.

Refinansiering af koncernens lån (kontant restgæld/ekskl. renteomkostninger) forløber således tidsmæssigt (likvider og finansiel gæld opdelt efter det aftalemæssige renterevurderingstidspunkt eller indfrielsestidspunkt (hvad der indtræffer først):

	I alt mio.kr.	0-1 år mio.kr.	2-5 år mio.kr.	> 5 år mio.kr.
Bankgæld	52	52	0	0
Realkreditlån	<u>10.377</u>	<u>5.496</u>	<u>4.881</u>	<u>0</u>
	10.429	5.548	4.881	0
Effekt af finansielle derivater	<u>0</u>	<u>(4.976)</u>	<u>2.994</u>	<u>1.982</u>
I alt 30.06.2014	<u>10.429</u>	<u>572</u>	<u>7.875</u>	<u>1.982</u>
Likvider (inkl. sikringskonti)	<u>44</u>	<u>44</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bankgæld	90	90	0	0
Realkreditlån	<u>10.768</u>	<u>5.524</u>	<u>5.244</u>	<u>0</u>
	10.858	5.614	5.244	0
Effekt af finansielle derivater	<u>0</u>	<u>(4.464)</u>	<u>3.039</u>	<u>1.425</u>
I alt 30.06.2013	<u>10.858</u>	<u>1.150</u>	<u>8.283</u>	<u>1.425</u>

Noter

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Kursrisiko

Kursrisikoen består i en påvirkning af kursværdien på koncernens låneportefølje og renteaftaler ved rentændringer.

Kursrisiko (påvirkning af resultat/egenkapital før skat):

	<u>Effekt af rentændring</u>	
30.06.2014 (mio.kr.):		
Renteændring	-1%	+1%
Kursværdi af renteaftaler	-135	+112
Kursværdi af gæld	<u>-169</u>	<u>+169</u>
Kursrisiko i alt	<u>-304</u>	<u>+281</u>
30.06.2013 (mio.kr.):		
Renteændring	-1%	+1%
Kursværdi af renteaftaler	-135	+112
Kursværdi af gæld	<u>-224</u>	<u>+224</u>
Kursrisiko i alt	<u>-359</u>	<u>+336</u>

Falder renten således med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, vil ændringen i kursværdien af koncernens gæld og renteaftaler påvirke resultat og egenkapital før skat negativt med 304 mio.kr. pr. 30. juni 2014. Stiger renten med 1%-point i forhold til balancedagens niveau, påvirkes resultat og egenkapital positivt før skat med 281 mio.kr. pr. 30. juni 2014.

Renterisiko

Renterisikoen består i de ændringer i koncernens cash flow, som skyldes ændringer i refinansieringsrenten på koncernens fastforrentede gæld og ændringer i renten på koncernens variabelt forrentede gæld og finansielle instrumenter.

Renterisiko ved refinansiering:

30.06.2014 (mio.kr.):				
Renteændring	-1%	30.06.2014	1%	2%
Bankgæld	-1	2	1	1
Realkreditlån	-98	122	98	196
Finansielle derivater	19	78	-19	-26
I alt	-80	202	80	171

Noter

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Renterisiko ved refinansiering:

30.06.2013 (mio.kr.):

Renteændring	-1%	30.06.2013	1%	2%
Bankgæld	-1	3	1	2
Realkreditlån	-101	130	101	201
Finansielle derivater	45	125	-22	-54
I alt	-57	258	80	149

Den årlige renteudgift udgør 202 mio.kr. med de på balancedagen gældende rentesatser (2012/13 258 mio.kr.). Stiger renten med 1%-point i forhold til gældende rentesats, vil koncernen realisere en større rentekomkostning på 80 mio.kr. pr. år (2012/13 80 mio.kr.). Omvendt vil et rentefald på 1%-point fra niveauet betyde, at koncernen vil opnå en mindre renteudgift 80 mio.kr. (2012/13 57 mio.kr.).

Likviditetsrisiko

Koncernen har gode relationer til sine samarbejdspartnere på bank- og realkreditområdet, men det kan ikke udelukkes, at disse ændrer på betingelserne knyttet til selskabets forskellige lån i en grad, at det påvirker DADES' økonomiske stilling, og kan tvinge selskabet til at foretage ejendomssalg og andre dispositioner på for koncernen ugunstige tidspunkter. Koncernen har et lån med covenants, men det vurderes at koncernen ikke direkte er eksponeret imod straksopsigelser af lån og kreditter. Forfaldsstrukturen på koncernens finansielle gæld er således, at mindre end 10% har forfald inden for de kommende 5 år. Ydermere udgør banklån og driftskreditter under 10% af den samlede rentebærende gæld.

Koncernens likviditetsrisiko består primært i ikke at kunne klare de løbende betalinger til honorering af realkreditlån, banklån og leverandører samt i ikke at have tilstrækkeligt med likvide midler til at foretage den nødvendige udvikling af koncernens ejendomme.

Den finansielle krise fra efteråret 2008 har vist, at det for et selskab som DADES ikke længere kun er svigten- de betaling af husleje, stigende tomgang og lignende, der kan påvirke selskabets likviditet betydeligt. Også krav om nedbringelse af bankkreditter, uanset om det er ekstraordinære nedbringelser eller manglende mulighed for fornyelse af driftskreditter ved sådannes udløb, er blevet en risikofaktor, da det har vist sig vanskelige- re at opnå yderligere kreditter og lån af enhver art – også for veldrevne selskaber. Da der ikke synes at være nogen opblødning på vej, vil likviditetsrisikoen for DADES være en risikofaktor også i de kommende par år, hvor selskabet grundet markedsf forholdene i almindelighed har valgt at konsolidere den eksisterende forretning.

DADES' drift genererer et betydeligt cash flow, hvilket medvirker til, at DADES er rustet til at klare sig likvi- ditetsmæssigt gennem lavkonjunkturen.

Noter

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Valutarisiko

Koncernen er ikke eksponeret overfor valutarisiko.

25. Ny regnskabsregulering

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Nedenfor fremgår ledelsens vurdering af effekten af standarder relevante for DADES:

IFRS 9 – (måling af gæld til dagsværdi)

Målingen af gæld til dagsværdi i henhold til IFRS 9 medfører, at den del af ændringen i dagsværdien, der kan henføres til koncernens egen kreditværdighed, skal indregnes i anden totalindkomst. Det vurderes ikke praktisk muligt for koncernen at udskille den del af værdireguleringen af koncernens gæld, som vedrører ændring i koncernens egen kreditværdighed. Effekten skønnes herudover ubetydelig, idet sikkerheden i ejendomsporteføljen i overvejende grad reducerer betydningen af koncernens kreditværdighed. Standarden forventes således ikke at få væsentlig betydning for koncernen.

26. Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til tidspunktet for godkendelse af årsrapporten ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapportens indhold.

Noter

27. Ledelseshverv

Bestyrelse:

Formand for bestyrelsen:

Advokat Oluf Engell

Formand for bestyrelsen for:

Aase og Ejnar Danielsens Fond
Aktieselskabet Einar Willumsen
BRF Holding A/S

Medlem af bestyrelsen for:

Haldor Topsøe A/S
Frederik VII's Stiftelse

President and Founder Flemming Borreskov

Formand for bestyrelsen for:

Carlsberg Byen Koncernen
International Federation for Housing
and Planning (President)
Dansk Arkitektur Center

Næstformand for bestyrelsen for:

Foreningen Fast Ejendom
- Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a Koncernen

Medlem af bestyrelsen for:

Mandag Morgen Fonden

Direktør Carsten Koch

Formanden for bestyrelsen for:

Vækstfonden
Udviklingselskabet By & Havn
Pensionskassen for Københavns Havn
Udviklingselskabet FredericiaC P/S
FORCA A/S

Professionshøjskolen UCC

Næstformand for bestyrelsen for:

Sund & Bælt Holding A/S
Femern A/S

Medlem af bestyrelsen for:

Øresundsbrokonsortiet AB
Investeringsforeningen Maj Invest
Kærkommen Holding ApS
NORDGROUP A/S
Copenhagen Malmö Port CMP A/B

Overlæge Bent Danielsen

Medlem af bestyrelsen for:

Aase og Ejnar Danielsens Fond

Direktør Ebbe Drehn

Formand for bestyrelsen for:

Paul E. Danchell A/S
PED Holding ApS

Medlem af bestyrelsen for:

Aase og Ejnar Danielsens Fond
DATEA AS
Fredensborg Golfcenter ApS

Direktør Søren Møller Nielsen

Formand for bestyrelsen for:

Essex A/S
Essex Invest A/S
Essex GM A/S

Medlem af bestyrelsen for:

DKA II A/S

Direktør Sten Scheibye

Formand for bestyrelsen for:

Novo Nordisk Fonden
Novo A/S
Industriens Fond
RM Richard Müller A/S
Richard Müller Fonden
Knud Højgaards Fond
Danmark-Amerika Fondet

Medlem af bestyrelsen for:

Aase og Ejnar Danielsens Fond

Noter

27. Ledelseshverv (fortsat)

Direktion:

Adm. direktør

Boris Nørgaard Kjeldsen

Formand for bestyrelsen for:

DATEA AS

Breinholt Consulting A/S

Kemp & Lauritzen A/S

Næstformand for bestyrelsen for:

Alm. Brand A/S

Alm. Brand Bank A/S

Medlem af bestyrelsen for:

Alm. Brand Liv og Pension A/S

Alm. Brand Forsikring A/S

Benny Johansen & Sønner A/S

Ejendomsforeningen Danmark

Direktør Kim Nielsen

Medlem af bestyrelsen for:

DATEA AS

Noter

28. Koncernens ejendomme

Erhvervsjendomme:

B: Butik
 BO: Bolig
 H: Hotel
 K: Kontor
 L: Lager/industri

Butikcentre:

BC: Bydelscenter
 KC: Kommunecenter
 RC: Regionalcenter

				Regnskabs- mæssig værdi 30.06 2014 mio kr.	Regnskabs- mæssig værdi 30.06 2013 mio kr.
	Belig- genhed	Type	Areal m2		
Butikcentre					
WAVES	Greve	RC	72.439	2.171	2.185
RO's Torv	Roskilde	RC	83.666	1.400	1.403
Ballerup Centret	Ballerup	KC	30.690	884	868
Spinderiet	Valby	KC	30.973	800	793
Waterfront Shopping	Hellerup	KC	37.338	573	579
Hørsholm Midtpunkt	Hørsholm	KC	22.144	593	593
Farum Bytorv	Farum	KC	11.603	339	331
Sct. Mathias Centret	Viborg	KC	14.309	299	287
Frihedens Butikscener - Solgt i 2013/14	Hvidovre	BC		0	184
Viby Centret	Viby J	KC	19.194	280	280
Nørreport Centret	Holstebro	KC	16.051	260	260
Holte Midtpunkt - Solgt i 2013/14	Holte	BC		0	227
Egedal Centret	Stenløse	KC	7.215	142	135
Ølby Torvecenter	Køge	BC	5.888	65	60
Butiksejendomme i alt			351.510	7.806	8.185
Erhvervsjendomme					
Gl. Kongevej 60, Codanhus	Frederiksberg	K	41.635	991	1.042
Amerika Plads 31, Kobbetårnet	København Ø	K/B	14.882	564	596
Gl. Lundtoftevej 1-9	Kgs. Lyngby	K/B	26.151	553	549
Strandvejen 102-104, Helleruphus	Hellerup	K/B	19.230	531	531
Frederikskaj 4	København V	K	9.900	339	345
Tuborg Boulevard 1 m.fl.	Hellerup	K	10.547	303	329
Transport			122.345	3.281	3.392

Noter

28. Koncernens ejendomme (fortsat)

				Regnskabs- mæssig værdi 30.06 2014 mio kr.	Regnskabs- mæssig værdi 30.06 2013 mio kr.
	Belig- genhed	Type	Areal m2		
Transport			122.345	3.281	3.392
Lyngbyvej 14-28	København Ø	K	16.124	270	270
Lyngby Hovedgade 4-10, DADES HUSET	Kgs. Lyngby	K	10.304	271	273
Ørestads Boulevard 73 A, Winghouse	København S	K	11.450	274	258
Lyngby Hovedgade 80-84, Svorin Karréen	Kgs. Lyngby	K/B	6.830	204	203
Esplanaden 30-42/Bredgade 78	København K	K	11.059	231	228
Strandvejen 60	Hellerup	K/B	5.628	167	170
Gladsaxevej 355-365	Søborg	K	13.684	206	208
Ryesgade 51-55/Blegdamsvej 60-62	København Ø	K	13.479	208	215
Bredgade 78 F	København K	H	4.342	148	151
Tuborg Boulevard 5	Hellerup	K	4.916	177	178
Studiestræde 37-41/Vestergade 18 m.fl.	København K	K/BO	10.025	162	164
Gladsaxevej 372-382	Søborg	K	15.056	149	158
Tuborg Parkvej 8-10 m.fl.	Hellerup	K	5.816	150	148
Carl Jacobsensvej 16-20	Valby	K	18.978	171	161
Falkonér Allé 1 m.fl. Rialto-bygningen	Frederiksberg	K/B	10.162	155	158
Kalvebod Brygge 35-37	København V	K	5.580	133	133
Industriparken 32	Ballerup	K	8.783	134	134
Strandvejen 62-68	Hellerup	K/B	4.812	129	131
Vordingborggade 18-22	København Ø	K/B	9.174	131	130
Skanderborgvej 277	Viby J	K	14.245	92	84
Spotorno Allé 1-12	Taastrup	K	12.474	103	110
Stationsparken 24-26	Glostrup	K	15.092	104	103
Amaliegade 39-41	København K	K/BO	6.063	132	132
Vestergade 10/Studiestræde 19	København K	K/B	8.742	131	129
Park Allé 295	Brøndby	K	10.882	111	113
Transport			376.045	7.424	7.534

Noter

28. Koncernens ejendomme (fortsat)

				Regnskabs- mæssig værdi 30.06 2014 mio kr.	Regnskabs- mæssig værdi 30.06 2013 mio kr.
	Belig- genhed	Type	Areal m2		
Transport			376.045	7.424	7.534
Havnegade 39	København K	K	4.495	119	117
Gl. Kongevej 3-5	København V	K/BO	8.456	139	136
Kratbjerg 236	Fredensborg	K	7.308	109	111
Bregnerødvej 129	Birkerød	K	8.646	76	70
Værnedamsvej 15-17	Frederiksberg C	B/BO	6.164	84	80
Borupvang 5 C	Ballerup	K	4.500	62	73
Jarmers Plads 7/Vester Voldgade 2-4	København V	K/B	4.259	54	65
Vestergade 12	København K	K	4.460	69	65
Leifsgade 33	København S	K	4.978	50	48
Stamholmen 193	Hvidovre	K/L	15.672	76	74
Telegade 1/Carl Gustavsgade 3	Tåstrup	K	5.755	49	52
Strandlodsvej 44	København S	K	5.070	44	43
Ringstedgade 24-26	Næstved	B/K	8.585	59	58
Fuglebækvej 1-3	Kastrup	K/L	13.435	50	45
Ndr. Fasanvej 218-228	København N	K/BO	8.025	83	70
Metalbuen 12-20	Ballerup	K/L	11.987	49	47
Fabriksparken 19-21	Glostrup	K/L	18.445	46	37
Lyngby Hovedgade 53 B-D	Kgs. Lyngby	K/BO	1.874	44	45
Kornmarksvej 21-23	Brøndby	K	6.717	41	40
Rosenvængets Allé 23-25	København Ø	K/BO	3.015	36	33
Industriparken 22 A-B	Ballerup	K	7.076	36	35
Gladsaxevej 342-354	Søborg	K	3.527	16	16
Industriparken 20 C - Solgt i 2013/14	Ballerup	K/L		0	22
Nyhavn 31 G+H	København K	K	1.308	32	31
Lyngby Hovedgade 55 A-B	Kgs. Lyngby	B/BO	1.366	36	36
Nattergalevej 6	København NV	K	3.940	24	21
Oliefabriksvej 57-61	Kastrup	K/L	5.123	20	20
Hørsholm Hovedgade 45	Hørsholm	K/B	1.713	23	23
Transport			551.944	8.950	9.047

Noter

28. Koncernens ejendomme (fortsat)

	Beliggenhed	Type	Areal m ²	Regnskabs- mæssig værdi 30.06 2014 mio kr.	Regnskabs- mæssig værdi 30.06 2013 mio kr.
Transport			551.944	8.950	9.047
Rosenkæret 22	Søborg	K	4.348	25	24
Vallensbækvej 45	Brøndby	K	3.638	18	17
Lindevangs Allé 6	Frederiksberg	K	1.666	17	16
Baltorpbakken 1	Ballerup	K/L	4.234	19	18
Rødovrevej 395-401	Rødovre	K	1.215	16	16
Erhvervsejendomme i alt			567.045	9.045	9.138
Ejerlejlighedsejendomme		E	14.825	298	305
Investeringssejendomme i alt			933.380	17.149	17.628