

Godkendt på ordinær
generalforsamling, den

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a long horizontal stroke extending to the right.

Danica Ejendomme II A/S

CVR-nr. 22 02 25 12

Holmens Kanal 2

1060 København K

Årsrapport 2018

GENERELLE OPLYSNINGER

Ledelse

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Anders Hjælmsø Svennesen, næstformand
Poul Kobberup
Andre Scharf
Ole Fabricius

Direktion

Andre Scharf

Revisorer

Den uafhængige revisor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejerforhold

Danica Pensionsforsikring A/S ejer samtlige aktier i
Danica Ejendomme II A/S
Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab ejer
samtlige aktier i Danica Pensionsforsikring A/S

Adresse mv.

Holmens Kanal 2
1060 København K

CVR-nr. 22 02 25 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens beretning	1
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til resultatopgørelse og balance	10

Hovedtal i 1.000 kr.	2018	2017	2016*	2015*	2014*
Lejeindtægter mv.	133.308	164.841	225.743	226.590	290.356
Resultat af ordinær primær drift	93.030	127.920	155.025	145.895	200.481
Tab/Fortjeneste v/salg af investeringsejendomme	-2.691	79.045	8.838	19.233	5.149
Værdireguleringer på investeringsejendomme	2.563	22.785	-1.902	13.078	-89.629
Resultat af finansielle poster	-16.072	4.693	-31.744	-27.627	-51.181
Årets resultat	149.162	343.639	229.843	269.583	74.737
Investeringsejendomme	2.145.253	2.063.874	2.922.532	3.057.823	3.243.207
Investeringer i materielle anlægsaktiver	100.727	106.517	51.861	43.074	44.728
Balancesum	2.750.677	3.259.581	3.445.011	3.554.570	3.678.931
Egenkapital	1.044.650	1.420.488	1.336.849	2.257.006	2.187.423
Langfristet gæld	23.319	30.291	44.268	49.130	47.272
Kortfristet gæld	1.682.708	1.808.802	2.063.894	1.248.434	1.444.236

* - Der er sket ændringer i præsentationen i resultatopgørelsen ift 2014 - 2016, idet service-opkrævninger ikke længere er medtaget under Lejeindtægter mv, men i stedet medtaget under Driftsudgifter. Således vises serviceomkostninger nu netto frem for tidligere brutto.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er at opføre, udvikle, erhverve og eje investeringsejendomme og forestå driften heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

Årets resultat og selskabets økonomiske udvikling

Årets resultat blev et overskud på 149.162 tkr. imod et overskud i 2017 på 343.639 tkr. Det lavere resultat skyldes primært lavere værdiregulering end året før samt frasalg. Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Bruttoresultatet er reduceret fra 128.439 tkr. i 2017 til 93.896 tkr. i 2018, hvilket primært skyldes frasalg af ejendomme i årets løb.

Lejeindtægter mv. androg i 2018 133.308 tkr., og er lavere end 2017, hvor de var 164.841 tkr. Driftsomkostningerne udgjorde 39.412 tkr. i 2018 mod 36.401 tkr. i 2017.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer, mv.

Årets aktiviteter

Der er fortsat fokus på genudlejning af ledige erhvervsarealer, samt udvikling af ejendomme, herunder konvertering til boliger, med henblik på at øge værdien af de enkelte ejendomme.

Der pågår løbende istandsættelse og vedligeholdelse af ejendomme samt indretning af lejemål til nye lejere i forbindelse med genudlejning.

Der pågår endvidere løbende porteføljetilpasning.

Forventninger til 2019

Det forventes, at efterspørgsel på lejemål vil fortsætte i 2019, som det også har været tilfældet i 2018. Nye udlejninger er bl.a. drevet af lejers tilpasninger samt udtryk for et stigende aktivitetsniveau i virksomhederne.

Resultatet før værdireguleringer af ejendomme forventes for 2019 at være som i 2018.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Danica Ejendomme II A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

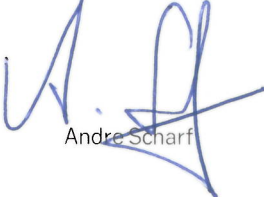
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. januar 2019

Direktion



Andre Scharf

Bestyrelsen



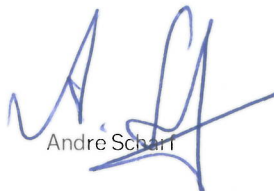
Jesper Mølskov Høybye
Formand



Anders Hjælmsø Svennesen
Næstformand



Poul Kobberup



Andre Scharf



Ole Fabricius

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING 4

Til kapitalejeren i Danica Ejendomme II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskab").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING 5

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 22. januar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Note	1.000 kr.	2018	2017
Lejeindtægter mv.		133.308	164.841
Driftsomkostninger		-39.412	-36.402
Bruttoresultat		93.896	128.439
2 Administrationsomkostninger		-866	-519
Resultat af ordinær primær drift		93.030	127.920
10 Indtægt fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder		72.332	109.196
11 Indtægt af kapitalkonto i interessentskab		1.327	39.151
3 Tab ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi		-128	101.830
4 Finansielle indtægter		3.739	749
5 Finansielle omkostninger		-21.138	-35.207
		56.132	215.719
Årets resultat		149.162	343.639

Note	1.000 kr.	2018	2017
Aktiver			
8	Investeringsejendomme	2.145.253	2.063.874
9	Driftsmateriel og inventar	-	18
	Materielle anlægsaktiver	2.145.253	2.063.892
Finansielle anlægsaktiver			
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	405.488	881.499
11	Kapitalkonto i interessentskab	177.181	175.854
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	582.669	1.057.353
	Anlægsaktiver	2.727.922	3.121.245
	Andre tilgodehavender	4.196	2.677
12	Periodeafgrænsningsposter	1.487	6.956
	Tilgodehavender	5.683	9.633
	Likvide beholdninger	17.072	128.703
	Omsætningsaktiver	22.755	138.336
	Aktiver	2.750.677	3.259.581

Note	1.000 kr.	2018	2017
Passiver			
13 Selskabskapital		25.000	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		157.074	144.742
Foreslået udbytte		25.000	525.000
Overført overskud		837.576	725.746
Egenkapital		1.044.650	1.420.488
14 Deposita mv.		23.319	30.291
Langfristede gældsforpligtelser		23.319	30.291
Koncernlån		1.155.000	1.610.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		519.917	170.241
Anden gæld		7.791	28.561
Kortfristede gældsforpligtelser		1.682.708	1.808.802
Gældsforpligtelser		1.706.027	1.839.093
Passiver		2.750.677	3.259.581

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Selskabsskat
- 7 Resultatdisponering
- 15 Eventualforpligtelser
- 16 Koncernregnskab
- 17 Koncerninterne transaktioner
- 18 Nærtstående parter
- 19 Efterfølgende begivenheder

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	25.000	129.546	260.000	922.303	1.336.849
Betalt udbytte	-	-	-260.000	-	-260.000
Årets overskud	-	15.196	525.000	-196.557	343.639
Egenkapital 31. december 2017	25.000	144.742	525.000	725.746	1.420.488
Betalt udbytte	-	-	-525.000	-	-525.000
Årets overskud	-	12.332	25.000	111.830	149.162
Egenkapital 31. december 2018	25.000	157.074	25.000	837.576	1.044.650

Note 1**Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Danica Ejendomme II A/S er udarbejdet efter Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C/mellemstore virksomheder.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsregnskabet aflægges i TDKK.

Pengestrømsanalyse

I henhold til ÅRL §86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab Danske Bank A/S.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder nedskrivninger.

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

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

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

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer, mv.

Koncerninterne transaktioner

Ydelser leveret til og fra koncerninterne selskaber afregnes på omkostningsdækkende basis eller markedsbaserede vilkår.

Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedspriser. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

Skat

Da aktiverne i gennemsnit over indkomståret for mindst 90 %'s vedkommende har bestået af fast ejendom, anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af moderselskabet Danica Pensionsforsikring A/S.

Den samlede selskabsskat for Danica Pensionsforsikring A/S og dets 100 %-ejede ejendomsdattervirksomheder indregnes derfor fuldt ud i årsrapporten for Danica Pensionsforsikring A/S.

RESULTATOPGØRELSE**Generelt**

I overensstemmelse med periodiseringsprincippet indregnes alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsåret, i resultatopgørelsen uanset betalings-tidspunktet.

Ændring i præsentation i resultatopgørelsen

I sammenligningsåret 2017 er der foretaget reklassifikation af a conto bidrag fra lejerne fra omsætning, til at tilsvarende udgifter indregnes under omkostninger. Ændringen har udelukkende klassifikationseffekt i resultatopgørelsen, på regnskabsposterne Nettoomsætning samt Driftsomkostninger. Egenkapitalen er derfor upåvirket.

Nettoomsætning (lejeindtægter mv.)

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision samt diverse rådgivning.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder den til kapitalandelene svarende indtægt i form af andel af årets resultat efter indre værdis metode.

Indtægter af kapitalkonto i interessentskab

Indtægter fra kapitalkonto i interessentskab indeholder andel af årets resultat i interessentskabet.

Fortjeneste ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi

Værdireguleringer til dagsværdi samt realiserede gevinster og tab på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivninger på driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over den forventede brugstid og indregnes under "Driftsomkostninger". Der er anvendt følgende åremål: Driftsmateriel og inventar 10 år. Der beregnes forholds­mæssig afskrivning i anskaffelsesåret.

Småanskaffelser indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Gevinst eller tab ved salg af driftsmateriel og inventar indregnes i driftsindtægter/omkostninger.

Finansielle poster (finansielle indtægter samt finansielle omkostninger)

De finansielle poster indeholder bankgebyr, renter af mellemværender, koncernlån samt bankindestående.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. Årsregnskabslovens §38. Dagsværdien måles i henhold til Finanstilsynets retningslinier for værdiansættelse af investeringsejendomme i forsikrings­selskaber.

Retningslinierne foreskriver, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra forventede fremtidige drifts­afkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav.

For ejendomme afhændet i regnskabsåret med overtagelse i efterfølgende periode, måles dagsværdien til forventet salgspris med fradrag af omkostninger, som er direkte tilknyttet afhændelse. Ved salg af ejerlejligheder fragår salgsprisen på salgstidspunktet.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til anskaffelsesværdien med fradrag af foretagne afskrivninger. Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til den ejerandelen svarende andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalkonto i interessentskab

Kapitalkonto i interessentskab måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender og mellemværender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående samt anfordringstilgodehavender, som er deponeret af køber i forbindelse med ejendomssalg. Beløbene frigives når endelige skøder foreligger.

Egenkapital**Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabs­året, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelse til udskudt skat

Da indkomsten i skattemæssig henseende anses for indtjent af moderselskabet Danica Pensionsforsikring A/S, indregnes der ikke udskudt skat i balancen for Danica Ejendomme II A/S.

Under eventualforpligtelser oplyses den udskudte skattebyrde, som vil påhvile selskabet pr. 1. januar 2019, såfremt selskabets indkomst i skattemæssig relation fremover mod forventning ikke vil skulle anses for indtjent af moderselskabet.

Den udskudte skat måles efter gældsmetoden som den skat, realisation af aktiverne og passiverne til bogførte værdier ved årets slutning vil udløse under forudsætning af de gældende beskatningsforhold.

Ved målingen tages hensyn til skattemæssige under­skud, som med overvejende sandsynlighed må forventes udnyttet i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, som ikke afviger væsentligt fra pålyden­de/nominal værdi.

	1.000 kr.	2018	2017
Note 2			
Administrationsomkostninger			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.			
Selskabet har ingen medarbejdere, og der er derfor ikke udbetalt løn.			
Administrationen varetages af Danica Administration A/S.			
Note 3			
Tab ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi			
Tab ved salg af investeringsejendomme		-2.691	79.045
Nedskrivning af investeringsejendomme		-55.588	-33.202
Opskrivning af investeringsejendomme		58.151	55.987
		-128	101.830
Note 4			
Finansielle indtægter			
Renter tilknyttede virksomheder		1.660	749
Anden renteindtægt		2.079	-
		3.739	749
Note 5			
Finansielle omkostninger			
Bankgebyr		-19	-
Renter tilknyttede virksomheder		-21.118	-35.194
Renter af bankindeståender		-1	-11
Anden renteudgift		-	-2
		-21.138	-35.207
Note 6			
Selskabsskat			
Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.			
Note 7			
Resultatdisponering:			
Foreslået udbytte		25.000	525.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.332	15.196
Overført resultat		111.830	-196.557
		149.162	343.639

	1.000 kr.	2018	2017
Note 8			
Investeringsjendomme			
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		1.795.647	2.748.765
Tilgang, herunder forbedringer i årets løb		100.727	106.517
Afgang i årets løb		-10.991	-1.059.635
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		1.885.383	1.795.647
Samlede opreguleringer ved årets begyndelse		333.509	467.133
Årets opreguleringer		54.417	53.240
Tilbageførsel af tidligere foretagne opreguleringer mv.		-22.562	-22.588
Opreguleringer på afhændede investeringsejendomme		-4.293	-164.276
Samlede opreguleringer ved årets slutning		361.071	333.509
Samlede nedreguleringer ved årets begyndelse		-65.282	-293.366
Årets nedreguleringer		-33.026	-10.614
Tilbageførsel af tidligere foretagne af- og nedreguleringer mv.		3.734	2.747
Nedreguleringer på afhændede investeringsejendomme		-6.627	235.951
Samlede nedreguleringer ved årets slutning		-101.201	-65.282
Bogført værdi ved årets slutning		2.145.253	2.063.874
Der er tinglyst ejerpantebreve for nom. 323.210 tkr. på ejendomme til en bogført værdi på 620.252 tkr.			
Nøgletal i procent			
Afkastkrav der er lagt til grund ved fastsættelsen af de enkelte ejendommers markedsværdi:			
Total			
Vægtet gennemsnit		6,2%	6,2%
Højeste		7,3%	7,3%
Laveste		4,5%	5,0%
Erhverv			
Vægtet gennemsnit		6,2%	6,2%
Højeste		7,3%	7,3%
Laveste		4,5%	5,0%
Bolig			
Vægtet gennemsnit		5,0%	5,0%
Højeste		5,0%	5,0%
Laveste		4,5%	5,0%
Afkastkravet er beregnet som forholdet mellem det regulerede resultat og den foreløbige markedsværdi.			
Resultat af ordinær primær drift, fortjeneste ved salg og værdiregulering til dagsværdi			
Erhvervsjendomme		87.375	213.662
Boligejendomme		6.393	16.607
Andre eksterne udgifter - ikke ejendomsspecifikke		-866	-519
		92.902	229.750
Investeringsjendomme			
Erhvervsjendomme		1.998.988	1.915.028
Boligejendomme		146.265	148.846
		2.145.253	2.063.874
Gældsforpligtelser			
Erhvervsjendomme		28.989	54.608
Boligejendomme		2.121	4.244
		31.110	58.852

	1.000 kr.	2018	2017	
Note 9				
Driftsmateriel og inventar				
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		1.029	1.047	
Afgang i årets løb		-531	-18	
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		498	1.029	
Samlede afskrivninger ved årets begyndelse		-1.011	-1.020	
Årets afskrivninger		-	-9	
Afskrivninger på afhændede aktiver		513	18	
Samlede afskrivninger ved årets slutning		-498	-1.011	
Bogført værdi ved årets slutning		-0	18	
Note 10				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar		736.757	285.418	
Tilgang ved stiftelse ved apportindskud		-	451.339	
Afgang i årets løb		-488.343	-	
Kostpris 31. december		248.414	736.757	
Værdiregulering 1. januar		144.742	129.546	
Årets resultat		72.332	109.196	
Udlodning af udbytte		-60.000	-94.000	
Værdiregulering 31. december		157.074	144.742	
Bogført værdi 31. december		405.488	881.499	
Navn, hjemsted og retsform:	Aktivitet	Ejerandel %	Resultat iflg. årsrapport 2018	Resultat iflg. årsrapport 2017
Hannemanns Allé P/S, Kbh, partnerselskab	Ejendomsdrift	100	73.734	70.791
Teknikerbyen 15-45 P/S, Kbh, partnerselskab*)	Ejendomsdrift	100		38.405
*) Selskabet er solgt pr. 1/2-18. Resultat iflg overtagelsesbalancen pr. 1/2-18 udgør -1.401 t.kr.				
Note 11				
Kapitalkonto i interessentskab				
Kostpris 1. januar		98.203	55.928	
Opkøb af yderligere andel		-	42.275	
Kostpris 31. december		98.203	98.203	
Værdiregulering 1. januar		77.651	38.500	
Årets resultat		1.327	39.151	
Værdiregulering 31. december		78.978	77.651	
Bogført værdi 31. december		177.181	175.854	

Interessentskabet af 23. december 1991 er hjemmehørende i Århus.

	1.000 kr.	2018	2017
Note 12			
Periodeafgrænsningsposter			
Projektomkostninger (2017: Projektomk/Optionsrater mm)		1.487	6.956
		1.487	6.956

Note 13**Selskabskapital**

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

Selskabskapitalen er fordelt på 1 aktie á 7.000.000 kr., 1 aktie á 305.049 kr.,

1 aktie á 4.694.951 kr., 1 aktie á 689.625 kr., 1 aktie á 7.310.375 kr.,

samt 1 aktie á 5.000.000 kr.

Note 14**Deposita mv.**

Selskabet har gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år, i form af deposita, der udgør i alt 5.915 tkr. pr. 31. december 2018.

Note 15**Eventualforpligtelser**

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervsmæssig brug er på 57.968 tkr. (71.743 tkr. i 2017).

Selskabet indgår i fællesregistrering vedrørende merværdiafgift og lønsumsafgift med hovedparten af de øvrige danske selskaber i Danske Bank-koncernen, og hæfter solidarisk med disse enheder herfor.

Da aktiverne i selskabet og det 100% ejede datterselskab Hannemanns Allé P/S

i gennemsnit over indkomståret for mindst 90 %'s vedkommende

har bestået af fast ejendom, anses selskabets og datterselskabets indkomst i

skattemæssig henseende for indtjent af moderselskabet Danica Pensionsforsikring A/S,

og der påhviler derfor ikke selskabet nogen udskudt skattebyrde, så længe ejendomme

udgør mindst 90 % af aktiverne.

Hvis ejendomsandelen ikke oversteg 90 % pr. 1. januar 2019, ville der påhvile selskabet

en udskudt skattebyrde på 252.576 tkr.

Note 16

Koncernregnskab

Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, København, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Danica Ejendomme II A/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern, hvori Danica Ejendomme II A/S indgår som dattervirksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, 1060 København K.

Note 17

Koncerninterne transaktioner

Selskabets ejendomsadministration er outsourcet til Newsec Datea A/S.

Selskabets øvrige administration varetages af Danica Administration A/S.

Selskabet køber en række ydelser på omkostningsdækkende basis eller på markedsbaserede vilkår hos Danica Administration A/S. Disse ydelser indgår i posten "Driftsomkostninger".

Der er indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på markedsbaserede vilkår mellem koncernselskaber.

Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.

Note 18

Nærtstående parter

Selskabet er 100% ejet af Danica Pensionsforsikring A/S, København, som har bestemmende indflydelse.

Note 19

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2018.