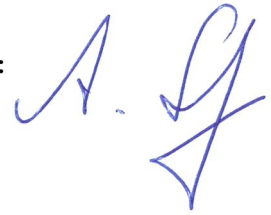


Godkendt på ordinær
generalforsamling, den 24/1-2020

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a large, sweeping flourish that ends in a sharp point.

Danica Ejendomme II A/S

CVR-nr. 22 02 25 12
Holmens Kanal 2
1060 København K

Årsrapport 2019

GENERELLE OPLYSNINGER

Ledelse

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Anders Hjelmsø Svennesen, næstformand
Poul Kølberup
Andre Scharf
Michael Nielsen

Direktion

Andre Scharf

Revisorer

Den uafhængige revisor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejerforhold

Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab ejer
samtlige aktier i Danica Ejendomme II 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

LEDELSENS BERETNING

1

Hovedtal i 1.000 kr.	2019	2018	2017	2016*	2015*
Lejeindtægter mv.	137.055	133.308	164.841	225.743	226.590
Resultat af ordinær primær drift	89.343	93.030	127.920	155.025	145.895
Tab/Fortjeneste v/salg af investeringsejendomme	-346	-2.691	79.045	8.838	19.233
Værdireguleringer på investeringsejendomme	-12.569	2.563	22.785	-1.902	13.078
Resultat af finansielle poster	3.242	-16.072	4.693	-31.744	-27.627
Årets resultat	256.606	149.162	343.639	229.843	269.583
Investeringsejendomme	2.242.100	2.145.253	2.063.874	2.922.532	3.057.823
Investeringer i materielle anlægsaktiver	119.992	100.727	106.517	51.861	43.074
Balancesum	2.993.704	2.750.677	3.259.581	3.445.011	3.554.570
Egenkapital	1.276.256	1.044.650	1.420.488	1.336.849	2.257.006
Langfristet gæld	1.676.598	23.319	30.291	44.268	49.130
Kortfristet gæld	40.850	1.682.708	1.808.802	2.063.894	1.248.434
Egenkapitalforrentning i %	22	12	25	13	12
Soliditetsgrad i %	43	38	44	39	63

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal".

* - 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 256.606 tkr. imod et overskud i 2018 på 149.162 tkr. Det højere resultat skyldes primært en højere værdiregulering end året før. Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Bruttoresultatet er reduceret fra 93.896 tkr. i 2018 til 89.343 tkr. i 2019, hvilket primært skyldes højere omkostninger herunder fee omkostninger.

Lejeindtægter mv. androg i 2019 137.055 tkr., og er lidt højere end 2018, hvor de var 133.308 tkr. Driftsomkostningerne udgjorde 47.712 tkr. i 2019 mod 39.412 tkr. i 2018.

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 sikre og 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 2020

Det forventes, at efterspørgsel på lejemål vil fortsætte i 2020, som det også har været tilfældet i 2019. Nye udlejninger er bl.a. drevet af lejers tilpasninger samt udtryk for et stigende aktivitetsniveau i virksomhederne.

Selskabet forventer for 2020 et resultat eksklusiv værdireguleringen i niveauet 126 mio. kr.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2020

Direktion



Andre Scharf

Bestyrelsen



Jesper Mølskov Højbye
Formand



Anders Hjelmsø Svennesen
Næstformand



Poul Kobberup



Andre Scharf



Michael Nielsen

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.
- 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 bevisenheder 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

5

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.

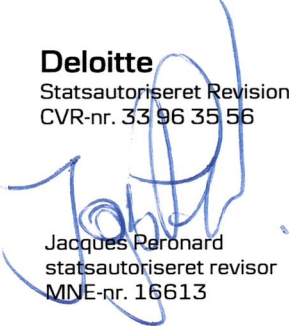
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 24. januar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

RESULTATOPGØRELSE

6

Note	1.000 kr.	2019	2018
Lejeindtægter mv.		137.055	133.308
Driftsomkostninger		-47.712	-39.412
Bruttoresultat		89.343	93.896
2 Administrationsomkostninger		-	-866
Resultat af ordinær primær drift		89.343	93.030
10 Indtægt fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder		176.889	72.332
11 Indtægt af kapitalkonto i interessentskab		10.588	1.327
3 Tab ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi		-12.868	-128
4 Finansielle indtægter		-15	3.739
5 Finansielle omkostninger		-7.331	-21.138
		167.263	56.132
Årets resultat		256.606	149.162

BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2019	2018
Aktiver			
8	Investeringsejendomme	2.242.100	2.145.253
9	Driftsmateriel og inventar	-	-
	Materielle anlægsaktiver	2.242.100	2.145.253
Finansielle anlægsaktiver			
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	557.377	405.488
11	Kapitalkonto i interessentskab	173.849	177.181
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	731.226	582.669
	Anlægsaktiver	2.973.326	2.727.922
	Tilgodehavende hos lejerne	7.133	2.623
	Andre tilgodehavender	-	1.573
12	Periodeafgrænsningsposter	-	1.487
	Tilgodehavender	7.133	5.683
	Likvide beholdninger	13.245	17.072
	Omsætningsaktiver	20.378	22.755
	Aktiver	2.993.704	2.750.677

Note	1.000 kr.	2019	2018
Passiver			
13 Selskabskapital		25.000	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		384.609	157.074
Foreslået udbytte		-	25.000
Overført overskud		866.647	837.576
Egenkapital		1.276.256	1.044.650
Koncernlån		1.655.000	1.155.000
14 Deposita mv.		21.598	23.319
Langfristede gældsforpligtelser		1.676.598	23.319
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.924	519.917
Anden gæld		20.926	7.791
Kortfristede gældsforpligtelser		40.850	1.682.708
Gældsforpligtelser		1.717.448	1.706.027
Passiver		2.993.704	2.750.677

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

1.000 kr.	Selskab s-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	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
Betalt udbytte	-	-	-25.000	-	-25.000
Årets overskud	-	227.535	-	29.071	256.606
Egenkapital 31. december 2019	25.000	384.609	-	866.647	1.276.256

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE 10

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsregnskabet aflægges i DDKK.

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 Pension, Livsforsikringsaktieselskab A/S.

Den samlede selskabsskat for Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab og dets 100 %-ejede ejendomsdattervirksomheder indregnes derfor fuldt ud i årsrapporten for Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

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

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/tab 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 forholds-mæssig 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvfårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rappor-

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE 11

ter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. De anvendte afkastkrav varierer individuelt i mellem 4,3% og 7,25%. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2% og opgjort tomgang. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

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 til ejerandelen svarende andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalkonto i interessentskab

Kapitalkonto i interessentskab måles til indreværdi svarende til den ejerandelens regnskabsmæssige indre værdi i interessentskabet.

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.

Gældsforpligtelser

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

	1.000 kr.	2019	2018
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 Pension, Livsforsikringsaktieselskab.			
Note 3			
Tab ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi			
Tab ved salg af investeringsejendomme		-346	-2.691
Gevinst ved salg af ejendomme		47	-
Nedskrivning af investeringsejendomme		-30.583	-55.588
Opskrivning af investeringsejendomme		18.014	58.151
		-12.868	-128
Note 4			
Finansielle indtægter			
Renter tilknyttede virksomheder		-	1.660
Anden renteindtægt		15	2.079
		15	3.739
Note 5			
Finansielle omkostninger			
Bankgebyr		-	-19
Renter tilknyttede virksomheder		-7.331	-21.118
Renter af bankindeståender		-	-1
		-7.331	-21.138
Note 6			
Selskabsskat			
Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.			
Note 7			
Resultatdisponering:			
Foreslået udbytte		-	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		227.535	12.332
Overført resultat		29.071	111.830
		256.606	149.162

	1.000 kr.	2019	2018
Note 8			
Investeringsejendomme			
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		1.885.383	1.795.647
Tilgang, herunder forbedringer i årets løb		119.992	100.727
Afgang i årets løb		-7.472	-10.991
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		1.997.903	1.885.383
Samlede opreguleringer ved årets begyndelse		361.071	333.509
Årets opreguleringer		17.424	54.417
Tilbageførsel af tidligere foretagne opreguleringer mv.		-28.236	-22.562
Opreguleringer på afhændede investeringsejendomme		928	-4.293
Samlede opreguleringer ved årets slutning		351.187	361.071
Samlede nedreguleringer ved årets begyndelse		-101.201	-65.282
Årets nedreguleringer		-5.789	-33.026
Tilbageførsel af tidligere foretagne af- og nedreguleringer mv.		-	3.734
Nedreguleringer på afhændede investeringsejendomme		-	-6.627
Samlede nedreguleringer ved årets slutning		-106.990	-101.201
Bogført værdi ved årets slutning		2.242.100	2.145.253
Der er tinglyst ejerpatentbreve for nom. 323.210 tkr. på ejendomme til en bogført værdi på 631.474			
Nøgletal i procent			
Afkastkrav der er lagt til grund ved fastsættelsen af de enkelte ejendommers markedsværdi:			
Total			
Vægtet gennemsnit		5,9%	6,2%
Højeste		7,3%	7,3%
Laveste		4,5%	4,5%
Erhverv			
Vægtet gennemsnit		6,1%	6,2%
Højeste		7,3%	7,3%
Laveste		5,0%	4,5%
Bolig			
Vægtet gennemsnit		4,4%	5,0%
Højeste		5,0%	5,0%
Laveste		4,3%	4,5%
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			
Erhvervsejendomme		84.903	87.375
Boligejendomme		-8.429	6.393
Andre eksterne udgifter - ikke ejendomsspecifikke		-	-866
		76.474	92.902
Investeringsejendomme			
Erhvervsejendomme		1.826.975	1.998.988
Boligejendomme		415.125	146.265
		2.242.100	2.145.253
Gældsforpligtelser			
Erhvervsejendomme		33.172	28.989
Boligejendomme		5.880	2.121
		39.052	31.110

	1.000 kr.	2019	2018	
Note 9				
Driftsmateriel og inventar				
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		498	1.029	
Afgang i årets løb		-	-531	
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		498	498	
Samlede afskrivninger ved årets begyndelse		-498	-1.011	
Årets afskrivninger		-	-	
Afskrivninger på afhændede aktiver		-	513	
Samlede afskrivninger ved årets slutning		-498	-498	
Bogført værdi ved årets slutning		-	-	
Note 10				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar		248.414	736.757	
Afgang i årets løb		0	-488.343	
Kostpris 31. december		248.414	248.414	
Værdiregulering 1. januar		157.074	144.742	
Årets resultat		176.889	72.332	
Udbetalt udbytte		-25.000	-	
Udlodning af udbytte		-	-60.000	
Værdiregulering 31. december		308.963	157.074	
Bogført værdi 31. december		557.377	405.488	
	Aktivitet	Ejerandel	Resultat iflg.	Egenkapitalen iflg.
Navn, hjemsted og retsform:		%	årsrapport 2019	årsrapport 2019
Hannemanns Allé P/S, Kbh, partnerselskab	Ejendomsdrift	100	176.889	557.378
Teknikerbyen 15-45 P/S, Kbh, partnerselskab*)	Ejendomsdrift	100		
*) 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	98.203	
Opkøb af yderligere andel		-	-	
Kostpris 31. december		98.203	98.203	
Værdiregulering 1. januar		78.978	77.651	
Årets resultat		10.588	1.327	
Årets udlodning		-13.920	-	
Værdiregulering 31. december		75.646	78.978	
Bogført værdi 31. december		173.849	177.181	

Interessentskabet af 23. december 1991 er hjemmehørende i Århus.

	1.000 kr.	2019	2018
Note 12			
Periodeafgrænsningsposter			
Projektomkostninger (2017: Projektomk/Optionsrater mm)		-	1.487
		-	1.487

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 21.598 tkr. pr. 31. december 2019 og et koncemlån på 1.655.000 kr.

Note 15**Eventualforpligtelser**

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervsmæssig brug er på 44.822 tkr. (57.968 tkr. i 2018).

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 Pension 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 284.127 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 koncernen Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, 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, København K.

Note 17

Koncerninterne transaktioner

Selskabets ejendomsadministration er outsourcet til Newsec Datea A/S.

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 Pension, Livsaktieforsikringaktieselskab, 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 2019.