

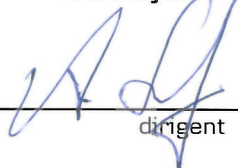
# Danica Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 24919714  
Holmens Kanal 2-12  
1060 København K

## Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 23. januar 2018

  
\_\_\_\_\_

dirigent

## Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Danica Ejendomsselskab ApS  
Adresse: Holmens Kanal 2-12  
1060 København K  
CVR-nr.: 24919714  
Stiftet: 20.12.1915

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017

## BESTYRELSE

Per Klitgård Poulsen (formand)  
Claus Harder (næstformand)  
Anders Hjælmsø Svennesen  
Ole Fabricius  
Andre Scharf

DIREKTION  
Andre Scharf

REVISION  
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

GENERALFORSAMLING  
Ordinær generalforsamling afholdes d. 23. januar 2018.

## LEDELSESBERETNING

### Hovedtal

(Mio. kr.)	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsætning	499	1.326	1.327	1.330	1.335
Bruttoresultat	328	894	850	821	906
Resultat af primær drift	512	988	1.312	1.172	978
Finansielle poster, netto	666	635	186	40	20
Årets resultat	1.178	1.623	1.498	1.212	998
Anlægsaktiver, tilgang	1.196	1.182	2.375	1.058	1.022
Aktiver i alt	27.359	28.151	27.601	24.904	23.613
Egenkapital	27.011	27.533	25.910	22.912	21.700
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning	4,3	6,1	6,1	5,4	4,6
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	3

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom samt virksomhed naturlig knyttet hertil.

Danica Ejendomsselskab ApS ejer ejendomme og butikcentre i København og de større provinsbyer i Danmark direkte eller gennem tilknyttede og associerede ejendomsselskaber. Alle ejendomme er i pæn stand. Danica Ejendomsselskab ApS søger at opnå såvel en lang løbetid som markedsleje på lejekontrakterne. Lejerne stiller sædvanlig sikkerhed for deres betalingsforpligtelser efter lejekontrakterne.

Selskabet har i november 2017 indgået partnerskab med ATP om den del af selskabets ejendomsportefølje, der vedrører 16 af landets største butikcentre. ATP investerer i halvdelen af porteføljen. Handlen forventes gennemført primo 2018. Butikcentrene er overført til selskaberne 'Danske Shoppingcentre P/S' og 'Danske Shoppingcentre FC P/S', som er indregnet som kapitalandele i tilknyttede virksomheder pr. 31. december 2017. Handlen har ikke effekt på resultat eller egenkapital pr. 31. december 2017.

Selskabet har i 2017 indgået kopsaftale om salg af yderligere 4 erhvervs ejendomme. Handlen er betinget og forventes endeligt gennemført i 1. halvår 2018. Handlen har ikke effekt på resultat eller egenkapital pr. 31. december 2017.

Danica Ejendomsselskab ApS investerer direkte og indirekte i ejendomme og har en samlet portefølje på 26.746 mio. kr. ultimo 2017.

De direkte ejede investeringsejendommene fordeler sig med 28 pct. på butik- og kontorejendomme og 6 pct. på boligudlejningsejendomme og projekter udgør 7 pct. Øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber, udgør 59 pct. Alle ejendomme er placeret i Danmark.

De direkte ejede ejendomme fordeler sig således:

(Mio. kr.)	<u>Kontor</u>	<u>Bolig</u>	<u>Butik</u>	<u>Ejendomme</u>	<u>I alt</u>
				<u>under opfø-</u>	
				<u>relse</u>	
København og Frederiksberg	2.513	2.155	0	1.918	6.586
København - omegn	1.967	938	56	0	2.961
Odense	0	0	0	0	0
Trekantsområdet	116	0	0	0	116
Århus	806	0	137	0	943
Aalborg	86	0	0	0	86
Øvrige	167	1	94	0	262
I alt	5.655	3.094	287	1.918	10.954

Selskabet har i årets løb i alt investeret 1.196 mio. kr., i indretning af investeringsejendomme.

Ud over partnerskabet med ATP har selskabet afhændet 3 boligejendomme og 24 erhvervsejendomme for i alt ca. 2.692 mio. kr., hvorpå der er realiseret et nettotab på 12 mio. kr.

### Årets resultat

Ejendomsmarkedet er forbedret i 2017- særligt i større byer, mens der generelt fortsat er tomgang inden for både kontorejendomme og butikcentre. Der var stabil efterspørgsel efter boligejendomme. Markedslejen inden for forretningssejendomme har generelt stabiliseret sig.

Resultatet for 2017 udgør 1.178 mio. kr. mod 1.623 mio. kr. året før. Faldet på 445 mio. kr. skyldes primært, at resultaterne i Nygade 1-3 ApS og Ejendomsselskabet Project Nord P/S i 2016 var påvirket af opskrivninger af selskabernes ejendomme med 427 mio. kr. Det samlede afkast på ejendommene i selskabet blev på 4,8 pct. mod 5,8 pct. i 2016. Driftsafkastet udgjorde isoleret set 3,4 pct., mod 3,7 pct. i 2016.

Årets bruttoresultat er i 2017 påvirket af, at selskabets portefølje af butikcentre er overført til datterskaber i 2017. Korrigeres der herfor, er selskabets bruttoresultat en anelse lavere end 2016, og er som det forventede ifølge årsrapporten for 2016. Resultatet er fortsat påvirket negativt af tomgang.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er sket på baggrund af markedsbaserede forrentningskrav, der varierer fra 3,5 pct. til 10,0 pct. (vægtet gennemsnit på 5,2 pct. mod 5,8 pct. i 2016) for kontorejendomme, fra 4,5 pct. til 7,0 pct. (vægtet gennemsnit på 4,9 pct. mod 5,8 pct. i 2016) for butikcentre fra 3,0 pct. til 4,25 pct. (vægtet gennemsnit på 4,0 pct. mod 4,1 i 2016) for boligejendomme.

Den samlede værdiregulering er på 263 mio. kr.

Udlejningsprocenterne for kontorejendomme udgør 86 pct. og for centerporteføljen udgør den 88 pct.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

### Risikofaktorer

Investering i erhvervsejendomme er behæftet med risiko for manglende udlejning. Hovedparten af Danica Ejendomsselskabs ejendomme er dog relativt velbeliggende, hvorfor denne risiko mere knytter sig til den generelle økonomiske udvikling end til de enkelte ejendomme, og værdiansættelsen indeholder ledelsens skøn for, hvordan de økonomiske konjunkturer forventes at få effekt på udviklingen i tomgangen samt lejeniveauet. Hovedparten af lejekontrakterne reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset, og en stor del af kontrakterne har en minimumsregulering. I butikcentre er en væsentlig del af lejekontrakterne afhængig af butiksomsætningen. Herudover har selskabet nogle udviklingsprojekter, hvorved der er yderligere specifikke risici ud over generiske ejendomsrisici

Risikoen i porteføljen af direkte ejede ejendomme er følgende:

Effekt på årsresultatet, mio. kr.

En stigning på fem procent i den gennemsnitlige tomgang -79

En stigning på en procent i den gennemsnitlige lånerente -9

Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.

Et fald på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau -1.390

En stigning på en procent i det gennemsnitlige afkastkrav -3.669

### Samfundsansvar

Danica Ejendomsselskab følger Danske Banks politik for Corporate Responsibility. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet for Danske Bank A/S for 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udlob er der indgået aftale med ATP om køb af 50% af Danica Ejendomsselskabs centerportefølje pr. 4. januar 2018. Som følge af aftalen har selskabet udloddet udbytte på i alt 6,7 mia. kr. den 12. januar 2018, så selskabet kan opfylde 90%-reglen i selskabsskattelovens §3a.

Aftalen har ikke haft yderligere effekt på resultat eller egenkapitalen pr. 31. december 2017.

Der er efter regnskabsårets udlob ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

### **Forventninger til 2018**

Selskabet forventer for 2018 et bruttoresultat, som er lavere end i 2017, idet selskabet har solgt 50% af centerporteføljen pr. 4. januar 2018, hvilket svarer til 24% af selskabets samlede ejendomsportefølje fordelt på direkte og indirekte ejede ejendomme.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Danica Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

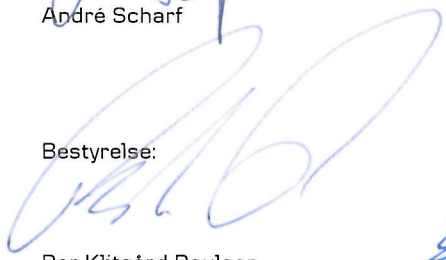
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2018

Direktion:

  
André Scharf

Bestyrelse:

  
Per Klitgård Poulsen  
formand

  
Claus Harder  
næstformand

  
Anders Hjelmsø Svennesen

  
Ole Fabricius

  
André Scharf

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danica Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer ([ESBA'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 årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores kon-



klusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 23. januar 2018

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard  
**STATSAUTORISERET REVISOR**  
MNE-nr. 16613



Jens Ringbæk  
**STATSAUTORISERET REVISOR**  
MNE-nr. 27735

# Resultatopgørelse - Danica Ejendomsselskab

1. januar - 31. december

Note	Mio. kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	499	1.326
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-171	-432
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>328</b>	<b>894</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-79	-69
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	263	163
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>512</b>	<b>988</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	577	469
	Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	80	160
4	Finansielle indtægter	9	12
5	Finansielle omkostninger	0	-6
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.178</b>	<b>1.623</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.178</b>	<b>1.623</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	-280	1.618
	Overført resultat	1.458	5
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.178</b>	<b>1.623</b>

# Balance - Danica Ejendomselskab

31. december

Note	Mio. kr.	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	9.036	23.515
7	Investeringsejendomme under opførelse	1.918	893
	<b>I alt</b>	<b>10.954</b>	<b>24.408</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.736	1.184
9	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	1.056	2.206
10	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	306	172
	<b>I alt</b>	<b>16.098</b>	<b>3.562</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.052</b>	<b>27.970</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
11	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	306	153
	<b>I alt</b>	<b>306</b>	<b>153</b>
	Likvide beholdninger	0	28
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>306</b>	<b>181</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>27.358</b>	<b>28.151</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
12	Anpartskapital	2.794	2.794
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.463	1.743
	Overført resultat	22.754	22.996
	<b>I alt</b>	<b>27.011</b>	<b>27.533</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>			
13	Gæld til tilknyttede virksomheder	300	35
	Anden gæld	47	555
14	Periodeafgrænsningsposter	0	28
	<b>I alt</b>	<b>347</b>	<b>618</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>27.358</b>	<b>28.151</b>
15	Eventualforpligtelser		

# Noter – Danica Ejendomsselskab

Note

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret siden 2016.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 112 stk. 1. Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for koncernen, ligesom der ikke er udarbejdet pengestrømsopgørelse.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og eventuelle tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede, associerede og fællesledede virksomheder

Tilknyttede virksomheder er virksomheder, hvori virksomheden har bestemmende indflydelse. Virksomheder, som ikke er tilknyttede, men i hvilke selskabet ejer kapitalandele og udøver en betydelig indflydelse, er associerede eller fællesledede virksomheder. Fællesledede virksomheder er virksomheder, hvor ingen af deltagerne hver for sig har bestemmende indflydelse, men hvor den bestemmende indflydelse udeves af deltagerne i fællesskab.

Associerede og fællesledede virksomheder medtages i resultatopgørelsen med den andel af deres resultat, som svarer til Danica Ejendomsselskabs kapitalandel. Andelen af resultat opgøres med udgangspunkt i den senest foreliggende årsregnskab eller perioderegnskab, som følger samme regnskabspraksis som Danica Ejendomsselskab.

Resultatposten indeholder desuden realiserede gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger. Endvidere indgår udbytte af kapitalandele, bortset fra udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder.

### Finansielle omkostninger

Indeholder renter og rentelignende udgifter af gældsforpligtelser og renter fra gæld tilknyttede virksomheder, herunder kurstab på obligationslån.

# Noter – Danica Ejendomsselskab

---

## Note

---

### Skat

Da selskabet opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssekskabers ejendomsdattervirksomheder, medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab, hvor skatten af den samlede indkomst udgiftsføres.

Da selskabet fremover forventes fortsat at opfylde de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssekskabers ejendomsdattervirksomheder, afsættes selskabets udskudte skat i livsforsikringsejerselskabet. Den beregnede udskudte skat oplyses i noten om eventualforpligtelser.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under Værdiregulering af investeringsjendomme.

Dagsværdien opgøres af koncernens egne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte jendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringssekskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomsstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 4,9 pct. fordelt på kontorejendomme 5,2 pct. (2016: 5,8 pct.), butikcentre 4,9 pct. (2016: 5,8 pct.) og boligejendomme 4,0 pct. (2016: 4,1 pct.). Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og opgjort tomgang, på 1,5 - 17,5 %. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

### Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Investeringsjendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter. Værdien af de tilhørende grunde er opført under investeringsjendomme. I takt med at byggerierne afsluttes, overføres jendomme til Investeringsjendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede, associerede og fællesledede virksomheder

Tilknyttede, associerede og fællesledede virksomheder medtages med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter Danica Ejendomsselskabs regnskabspraksis.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden.

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

### Principper for transaktioner mellem koncernens virksomheder

Selskabet indgår i Danske Bank koncernen og Danica koncernen, der består af en række selvstændige juridiske virksomheder. Transaktioner mellem koncernens virksomheder afregnes på markedspriseniveau. Centralt afholdte omkostninger faktureres til virksomheden som kalkulerede enhedspriser ud fra forbrug og aktivitet i overensstemmelse med reglerne om Transfer Pricing eller til markedspriser, hvis sådanne findes.

## Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2017	2016
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>			
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor er ikke oplyst, da selskabet falder ind under reglerne for undladelse af oplysning efter årsregnskabslovens § 96 stk. 2. Oplysningerne indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København.			
Personaleudgifter, der vedrører Danica Ejendomsselskab, indgår i de overfor lejerne aflagte varme- og fællesregnskaber			
Der er ingen ansatte i selskabet.			
Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.			
Administrationen udføres af eksterne administratorer og af selskaber i Danske Bank koncernen.			
I posten indgår bl.a. administrationsvederlag til eksterne administratorer.			
<b>3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>			
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	275	139	
Tab ved afhændelse af investeringsejendomme	-12	24	
<b>I alt</b>	<b>263</b>	<b>163</b>	
<b>4 Finansielle indtægter</b>			
Andre renteindtægter mv.	9	12	
<b>I alt</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	
<b>5 Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	-5	
Andre renteudgifter mv.	0	-1	
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>	
<b>6 Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	19.969	21.381	
Tilgang	11	263	
Afgang	-12.199	-2.037	
Overforsler fra projektejendomme	185	362	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.966</b>	<b>19.969</b>	
Værdireguleringer primo	3.546	4.348	
Årets værdireguleringer	140	183	
Værdireguleringer på solgte ejendomme	-2.844	-941	
Tilbageførte værdireguleringer	228	-44	
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>1.070</b>	<b>3.546</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.036</b>	<b>23.515</b>	
<b>7 Investeringsejendomme under opførelse</b>			
Kostpris primo	893	336	
Tilgang	1.185	919	
Overforsler til investeringsejendomme	-185	-362	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.893</b>	<b>893</b>	
Årets værdireguleringer	25	0	
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.918</b>	<b>893</b>	

## Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2017	2016	
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo		671	671	
Kapitalindsud og nyanskaffelser		13.184	0	
Afgang		-170	0	
Udbytte		-39	0	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>13.646</b>	<b>671</b>	
Værdireguleringer primo		513	44	
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder		577	469	
<b>Værdireguleringer ultimo</b>		<b>1.090</b>	<b>513</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>14.736</b>	<b>1.184</b>	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Nygade 1-3 ApS	København	100%	-9	436
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	7	746
Komplementarselskabet Project Nord ApS	København	100%	0	0
Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S	Lyngby	100%	0	0
Komplementarselskabet Project Sunflower ApS	Lyngby	100%	0	0
Ejendomsselskabet af 10. februar 2016 ApS	København	100%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	København	100%	395	12.230
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre A	København	100%	0	0
Danske Shoppingcentre FC P/S	København	100%	184	1.324
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre F	København	100%	0	0
<b>9 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder</b>				
Kostpris primo		976	415	
Tilgang		0	561	
Afgang		-293	0	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>683</b>	<b>976</b>	
Værdireguleringer primo		1.230	81	
Resultat		80	1.346	
Afgang		-886	0	
Udbytte modtaget		-51	-197	
<b>Værdireguleringer ultimo</b>		<b>373</b>	<b>1.230</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.056</b>	<b>2.206</b>	
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
DNP Ejendomme P/S	København	50%	106	1.062
DNP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	50%	0	0
DAN-SEB I A/S	København	50%	0	14
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	5	17
Komplementarselskabet CØ ApS	København	50%	0	0
ERDA I P/S	Århus	50%	0	0
ERDA I Komplementarselskab ApS	Århus	50%	0	0
K/S ERDA II	Århus	96%	0	0
ERDA II Komplementarselskab ApS	Århus	96%	0	0
Hovedbanegårdens Komplementarselskab ApS	København	50%	0	0
Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S	København	50%	1	18
Samejet Nymollevej	Kgs. Lyngby	75%	32	616
Frederiksberg Centret I/S	Frederiksberg	67%	275	1.965

## Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2017	2016
10	Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
	Kostpris primo	172	157
	Tilgang	159	46
	Afgang	-25	-31
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>306</b>	<b>172</b>
11	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender, som forfalder senere end 1 år:		
	Andre tilgodehavender	0	12
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
12	Egenkapital		
	Egenkapital primo	27.533	25.910
	Udbytte udbetalt i året	-1.700	0
	Årets resultat	1.178	1.623
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>27.011</b>	<b>27.533</b>
	Anpartskapital primo	2.794	2.794
	<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>2.794</b>	<b>2.794</b>
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	1.743	125
	Overført, jf. resultatdisponering	-280	1.618
	<b>Reserve for nettoopskrivning ultimo</b>	<b>1.463</b>	<b>1.743</b>
	Overført resultat primo	22.996	22.991
	Udbytte	-1.700	0
	Overført, jf. resultatdisponering	1.458	5
	<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>22.754</b>	<b>22.996</b>
	Anpartsantal a 100 kr.	27.937.000	27.937.000
	Anpartskapitalen blev i 2010 ændret ved kapitalforhøjelse på 202 mio. kr., og i 2015 ved kapitalforhøjelse på 166 mio. kr.		
13	Gældsforpligtelser		
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	300	35
	Anden gæld	63	455
	Periodeafgrænsningsposter	0	28
	<b>I alt</b>	<b>363</b>	<b>518</b>
	Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:		
	Anden gæld	2	8
	<b>I alt</b>	<b>2</b>	<b>8</b>
14	Periodeafgrænsningsposter		
	Forudbetalt leje	0	28
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>28</b>



## Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2017	2016
<b>15</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet er sambeskattet med alle enheder i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for disses danske selskabsskatter og kildeskatter mv.		
	Selskabet er fællesregistreret for lønsumsafgift og moms med alle væsentlige danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for afregning heraf.		
	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	230	723
	Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt Heraf indgår i selskabets balance	10 -	10 -
	Udskudt skat vedrører ejendomme er jævnfor regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	2.746	2.746
	Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at købe, opføre eller om- og tilbygge investeringsejendomme eller til at reparere, vedligeholde eller forbedre disse for et beløb på	1.961	1.600