

# Danica Ejendomsselskab ApS

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

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 3. februar 2016

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

**Jørn Jeppesen**

## Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	5
Revisorerklæringer	6
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Danica Ejendomsselskab ApS  
Adresse: Høimøns Kanal 2-12  
1060 København K

CVR-nr.: 24919714  
Stiftet: 20.12.1915

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

## BESTYRELSE

Per Klitgård Poulsen (formand)  
Anders Hjelmsø Svennesen (næstformand)  
Ole Fabricius  
Peter Mering

DIREKTION  
Peter Mering

REVISION  
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 3. februar 2016.

## LEDELSESBERETNING

### Hovedtal

(Mio. kr.)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsætning	1.327	1.330	1.335	1.324	1.321
Bruttoresultat	850	821	906	896	920
Resultat af primær drift	1.312	1.172	978	592	1.193
Finansielle poster, netto	186	40	20	-7	53
Årets resultat	1.498	1.212	998	585	1.246
Materielle anlægsaktiver, tilgang	2.375	1.058	1.022	1.197	489
Aktiver i alt	27.601	24.904	23.613	23.012	22.043
Egenkapital	25.910	22.912	21.700	21.252	21.167
Nogletal:					
Egenkapitalforrentning	6,1	5,4	4,6	2,8	6,1
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	3	4	4

De anførte sammenligningstal for 2012 er tilpasset som følge af fusion med dattervirksomheden Amager Strand ApS pr. 1. januar 2013.

Nogletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nogletal 2015".

### Hovedaktivitet

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

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

Ved udgangen af 2015 var anlægsaktiverne fordelt med 33 pct. på kontorejendomme, 48 pct. på butikcentre og 14 pct. på boligudlejningsejendomme. Øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber, udgjorde 5 pct. Alle ejendomme er placeret i Danmark. De direkte ejede ejendomme fordeler sig således:

(Mio. kr.)	<i>Kontor</i>	<i>Bolig</i>	<i>Butik</i>	<i>I alt</i>
København og Frederiksberg	2.843	1.815		
København - omegn	4.273	2.036		
Odense	343	0		
Trekantsområdet	218	0		
Århus	946	0		
Aalborg	139	0		
Øvrige	219	0		
I alt	8.981	3.851	13.233	26.065

Af kommercielle årsager er værdien af butikscentrene ikke opdelt på geografiske områder. For information om de enkelte ejendomme henvises til Danicas hjemmeside [www.danicaejendomme.dk](http://www.danicaejendomme.dk)

På en ekstraordinær generalforsamling den 30. september 2015 blev det besluttet at forhøje anpartskapitalen med 166 mio. kr. til kurs 902,980 svarende til 1.500 mio. kr.

Selskabet har i årets løb i alt investeret 2.375 mio. kr., bl.a. i udbygning af butikcentre samt i byggegrunde og tilhørende projektejendomme. Herudover er der investeret 396 mio. kr. via ny dattervirksomhed Project Nord P/S.

Selskabet har afhændet 1 boligejendom samt 8 erhvervsjendomme for i alt ca. 137 mio. kr., hvorpå der er realiseret et nettotab på 36 mio. kr.

## Årets resultat

Ejendomsmarkedet har i 2015 været præget af en fortsat tomgang inden for både kontorejendomme og butiksejendomme, mens der har været en øget efterspørgsel på udlejningsboliger. Markedslejen inden for forretnings-ejendomme har generelt været under pres.

Resultatet for 2015 udgør 1.498 mio. kr. mod 1.212 mio. kr. året før. Stigningen på 286 mio. kr. skyldes primært nettoværdireguleringer i 2015 på 492 mio. kr. mod 371 mio. kr. i 2014. Af de 492 mio. kr. vedrører 36 mio. kr. realiserede tab ved salg af ejendomme. Det samlede afkast på ejendommene i selskabet blev på 6,1 pct. mod 5,4 pct. i 2014. Driftsafkastet udgjorde isoleret set 3,7 pct., mod 3,7 pct. i 2014.

Årets bruttoresultat er lidt højere i 2015, og er som det forventede ifølge årsrapporten for 2014. Resultatet er fortsat påvirket negativt af tomgang.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er sket på baggrund af markedsbaserede forrentningskrav, der varierer fra 3,0 pct. til 10,0 pct. (vægtet gennemsnit på 5,9 pct. mod 6,2 pct. i 2014) for kontorejendomme, fra 5,0 pct. til 6,8 pct. (vægtet gennemsnit på 5,7 pct. mod 5,8 pct. i 2014) for butikcentre og fra 3,0 pct. til 5,0 pct. (vægtet gennemsnit på 4,1 pct. mod 4,4 i 2014) for boligejendomme. Afkastkravene ved investering har samlet set været nogenlunde stabile i forhold til 2014, men der har fortsat været en større efterspørgsel efter ejendomme på de bedste beliggenheder relativt til ejendomme på mere sekundære placeringer.

Den samlede værdiregulering på 528 mio. kr. sammensætter sig af positive reguleringer på 265 mio. kr. vedrørende boligejendomme, 212 mio. kr. vedrørende kontorejendommene og 51 mio. kr. vedrørende butikcentre. Udlejningsprocenterne for kontorejendomme og butikcentre er henholdsvis 87 pct. og 87 pct.

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

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Risikofaktorer

Investering i erhvervs-ejendomme er behæftet med risiko for manglende udlejning og det er usikkert, hvorvidt tendensen til øget tomgang og prispres vil fortsætte ind i 2016. 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 større del af kontrakterne har en minimumsregulering. I butikcentrene er en væsentlig del af lejekontrakterne afhængig af butiksomsætningen.

Risikoen i porteføljen af direkte ejede ejendomme er følgende:

Effekt på årsresultatet, mio. kr.

En stigning på fem procentpoint i den gennemsnitlige tomgang	-78
En stigning på en procentpoint i den gennemsnitlige lånerente	-15

Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.

Et fald på fem procentpoint i det gennemsnitlige lejeniveau	-1.377
En stigning på en procentpoint i det gennemsnitlige afkastkrav	-3.798

## Samfundsansvar

Danica Ejendomsselskab følger Danica Pensions politik for Corporate Responsibility. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet for Danica Pension for 2015.

## Forventninger til 2016

Selskabet forventer for 2016 et bruttoresultat, som er på niveau med 2015.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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.

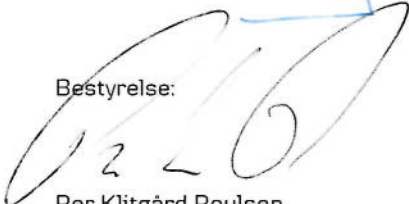
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 28. januar 2016

Direktion:


  
Peter Mering

Bestyrelse:

  
Per Klitgård Poulsen  
formand

  
Anders Hjelmsø Svennesen  
næstformand

  
Ole Fabricius

  
Peter Mering

---

# REVISORERKLÆRINGER

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til anpartshaverne i Danica Ejendomsselskab ApS

### Påtegning af årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om 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 årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København den 28. januar 2016

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Jens Ringbæk  
Statsautoriseret revisor

  
Lone Møller Olsen  
Statsautoriseret revisor

# Resultatopgørelse - Danica Ejendomsselskab

1. januar - 31. december

Note	Mio. kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	1.327	1.330
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-477	-509
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>850</b>	<b>821</b>
	Andre eksterne omkostninger	-30	-20
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	492	371
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.312</b>	<b>1.172</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	132	88
4	Finansielle indtægter	11	5
5	Finansielle omkostninger	-1	-53
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.498</b>	<b>1.212</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.498</b>	<b>1.212</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	-280	83
	Overført resultat	1.778	1.129
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.498</b>	<b>1.212</b>



# Balance - Danica Ejendomselskab

31. december

Note	Mio. kr.	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	25.729	22.764
7	Projektejendomme	336	606
	<b>I alt</b>	<b>26.065</b>	<b>23.370</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	715	275
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-	77
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	496	976
12	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	157	51
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	11	11
	<b>I alt</b>	<b>1.379</b>	<b>1.390</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.444</b>	<b>24.760</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
11	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	125	98
	<b>I alt</b>	<b>125</b>	<b>98</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32</b>	<b>46</b>
	<b>Omsetningsaktiver i alt</b>	<b>157</b>	<b>144</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>27.601</b>	<b>24.904</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Anpartskapital	2.794	2.628
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	125	405
	Overført resultat	22.991	19.879
13	<b>I alt</b>	<b>25.910</b>	<b>22.912</b>
14	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>		
	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	-	1.117
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.057	-
	Anden gæld	604	841
15	Periodeafgrænsningsposter	30	34
	<b>I alt</b>	<b>1.691</b>	<b>1.992</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>27.601</b>	<b>24.904</b>
16	Eventualforpligtelser		

# Noter – Danica Ejendomsselskab

---

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

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

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Forsikringselskabet Danica, Skadeforsikringsaktieselskab af 1999, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomsselskab 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.

#### 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.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede 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 virksomheder. Fælles kontrollerede virksomheder er virksomheder, hvor ingen af deltagerne hver for sig har bestemmende indflydelse, men hvor den bestemmende indflydelse udøves af deltagerne i fællesskab.

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

De fælles kontrollerede virksomheder Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S, Frederiksberg Centret I/S og Smejeget Nymoilevej pro rata konsolideres i Danica Ejendomsselskabs resultatopgørelse.

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, 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.

Udskudt skat opgøres ud fra gældsmetoden på alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i balancen under posterne "Udskudte skatteaktiver" eller "Udskudt skat".

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 som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres af koncernens egne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme 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, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 5,6 pct. fordelt på kontorejendomme 5,9 pct. (2014: 6,2 pct.), butikcentre 5,7 pct. (2014: 5,8 pct.) og boligejendomme 4,1 pct. (2014: 4,4 pct.).

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

De fælles kontrollerede virksomheder Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S, Frederiksberg Centret I/S og Sam-ejet Nymollevvej pro rata konsolideres i Danica Ejendomsselskabs balance.

### Projektejendomme

Projektejendomme indregnes til kostpris. Projektejendomme består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter. Værdien af de tilhørende grunde er opført under investeringsejendomme. I takt med at byggerierne afsluttes, overføres projektejendomme til investeringsejendomme. Projektejendomme testes en gang årligt for værdiforringelse.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning til imodgåelse 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 investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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.	2015	2014
<b>2</b>	<b>Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor udgør:		
	Lovpligtig revision af årsregnskab	-0,1	-0,1
	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-0,6	
	<b>I alt</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,1</b>
	Personaleudgifter, der vedrører Danica Ejendomsselskab, indgår i de overfor lejerne aflygte varme- og fællesregnskaber		
	Administrationen udføres af eksterne administratører og af selskaber i Danske Bank koncernen.		
	I posten indgår bl.a. administrationsvæderlag til eksterne administratører og omkostninger til intern revision.		
<b>3</b>	<b>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	528	270
	Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	-36	101
	<b>I alt</b>	<b>492</b>	<b>371</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5	-
	Andre renteindtægter mv.	6	5
	<b>I alt</b>	<b>11</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-	0
	Andre renteudgifter mv.	-1	-53
	<b>I alt</b>	<b>-1</b>	<b>-53</b>
<b>6</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris primo	18.996	18.469
	Tilgang	2.068	577
	Afgang	-260	-379
	Overførsler fra projektejendomme	577	329
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.381</b>	<b>18.996</b>
	Værdireguleringer primo	3.768	3.584
	Årets værdireguleringer	502	195
	Værdireguleringer på solgte ejendomme	52	-86
	Tilbageførte værdireguleringer	26	75
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>4.348</b>	<b>3.768</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.729</b>	<b>22.764</b>
<b>7</b>	<b>Projektejendomme</b>		
	Kostpris primo	606	454
	Tilgang	307	481
	Overførsler til investeringsejendomme	-577	-329
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>336</b>	<b>606</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>336</b>	<b>606</b>

## Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2015	2014	
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo		275	-	
Kapitalindskud og nyanskaffelser			275	
Tilgang		396		
Kostpris ultimo		671	275	
Værdireguleringer primo		0	-	
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder		44	0	
Værdireguleringer ultimo		44	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>715</b>	<b>275</b>	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Nygade 1-3 ApS	København	100%	3	279
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	41	436
Komplementarselskabet Project Nord ApS	København	100%	0	0
<b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris primo		571	571	
Tilgang		0	0	
Afgang		-156	-	
Kostpris ultimo		415	571	
Værdireguleringer primo		405	322	
Resultat		132	88	
Udbytte modtaget		-456	-5	
Værdireguleringer ultimo		81	405	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>496</b>	<b>976</b>	
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
DNP Ejendomme P/S	København	50%	61	958
DNP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	50%	0	0
DAN-SEB I A/S	København	50%	1	26
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	6	7
Komplementarselskabet CØ ApS	København	50%	0	0
ERDA I P/S	Århus	50%	0	0
ERDA I Komplementarselskab ApS	Århus	50%	0	0
Hovedbanegårdens Komplementarselskab ApS	København	50%	0	0
Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S	København*	50%	32	272
Samejet Nymøllevej	Kgs. Lyngby *	75%	-54	633
Frederiksberg Centret I/S	Frederiksberg *	67%	216	1708
* Selskabernes andel af resultatopgørelse og balancen er pro rata konsolideret.				
<b>10 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris primo		10	10	
Tilgang		13	2	
Afgang		-11	-2	
Kostpris ultimo		12	10	
Værdiregulering primo		1	0	
Tilbageført tidligere års opskrivning		-1	-	
Årets værdiregulering		-1	1	
Værdiregulering ultimo		-1	1	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	

## Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2015	2014
<b>10</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Kostpris primo	10	10
	Tilgang	13	2
	Afgang	-11	-2
	Kostpris ultimo	12	10
	Værdiregulering primo	1	0
	Tilbageført tidligere års opskrivning	-1	-
	Årets værdiregulering	-1	1
	Værdiregulering ultimo	-1	1
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender, som forfalder senere end 1 år:		
	Andre tilgodehavender	13	18
	<b>I alt</b>	<b>13</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
	Kostpris primo	51	46
	Tilgang	109	24
	Afgang	-3	-19
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>157</b>	<b>51</b>
<b>13</b>	<b>Egenkapital</b>		
	Egenkapital primo	22.912	21.700
	Kapitalændring	1.500	-
	Årets resultat	1.498	1.212
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>25.910</b>	<b>22.912</b>
	Anpartskapital primo	2.628	2.628
	Kapitalændring	166	-
	<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>2.794</b>	<b>2.628</b>
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	405	322
	Overført, jf. resultatdisponering	-280	83
	<b>Reserve for nettoopskrivning ultimo</b>	<b>125</b>	<b>405</b>
	Overført resultat primo	19.879	18.750
	Kapitalændring	1.334	-
	Overført, jf. resultatdisponering	1.778	1.129
	<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>22.991</b>	<b>19.879</b>
	<b>Anpartsantal à 100 kr.</b>	<b>27.937.000</b>	<b>26.275.900</b>
	Anpartskapitalen blev i 2010 ændret ved kapitalforhøjelse på 202 mio. kr., og i 2015 ved kapitalforhøjelse på 166 mio. kr.		
	Nærtstående part med bestemmende indflydelse: Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København, som ejes 100% af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S, København.		

## Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2015	2014
<b>14</b>	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer		1.117
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.057	
	Anden gæld	492	717
	Periodeafgrænsningsposter	30	34
	<b>I alt</b>	<b>1.579</b>	<b>1.868</b>
	Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:		
	Anden gæld	15	36
	<b>I alt</b>	<b>15</b>	<b>36</b>
<b>15</b>	<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		
	Forudbetalt leje	30	34
	<b>I alt</b>	<b>30</b>	<b>34</b>
<b>16</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet er sambeskattet med alle danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for disse kildeskatter.		
	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	875	853
	Selskabet hæfter som deltager i interesseelskaber for en gæld på i alt	52	90
	Heraf indgår i selskabets balance	34	65
	Udskudt skat vedrører ejendomme og er jævnfør regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	2.711	2.459
	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	1.192	1.137