

Danica Ejendomsselskab ApS

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

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 19/1 2017



dirigent

Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	5
Revisorerklæringer	6
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

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 2016
BESTYRELSE

Per Klitgård Poulsen (formand)
Claus Harder (næstformand)
Anders Hjælmsø Svennesen
Ole Fabricius
Peter Mering

DIREKTION
Peter Mering

REVISION
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling afholdes d. 19. januar 2017.

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

(Mio. kr.)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	1.326	1.327	1.330	1.335	1.324
Bruttoresultat	894	850	821	906	896
Resultat af primær drift	988	1.312	1.172	978	592
Finansielle poster, netto	635	186	40	20	-7
Årets resultat	1.623	1.498	1.212	998	585
Anlægsaktiver, tilgang	1.182	2.375	1.058	1.022	1.197
Aktiver i alt	28.151	27.601	24.904	23.613	23.012
Egenkapital	27.533	25.910	22.912	21.700	21.252
Nogletal:					
Egenkapitalforrentning	6,1	6,1	5,4	4,6	2,8
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	3	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 naturlig 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 markedsleje på lejekontrakterne. Lejerne stiller sædvanlig sikkerhed for deres betalingsforpligtelser efter lejekontrakterne.

Ved udgangen af 2016 var investeringsejendommene fordelt med 33 pct. på kontorejendomme, 50 pct. på butikcentre og 17 pct. på boligudlejningsejendomme. Øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber, udgjorde 13 pct. Alle ejendomme er placeret i Danmark. De direkte ejede ejendomme fordeles sig således:

(Mio. kr.)	<i>Kontor</i>	<i>Bolig</i>	<i>Butik</i>	<i>I alt</i>
København og Frederiksberg	2.721	899		
København - omegn	3.447	3.139		
Odense	183	0		
Trekantsområdet	189	0		
Århus	930	0		
Aalborg	139	0		
Øvrige	522	1		
I alt	8.131	4.039	12.238	24.408

Af kommercielle årsager er værdien af butikcentre ikke opdelt på geografiske områder. For information om de enkelte ejendomme henvises til Danicas hjemmeside www.danicaejendomme.dk

Selskabet har i årets løb i alt investeret 1.182 mio. kr., bl.a. i indretning af butikcentre og investeringsejendomme.

Selskabet har afhændet 4 boligejendomme, 6 ejerlejligheder samt 7 erhvervsjendomme for i alt ca. 1.277 mio. kr., hvorpå der er realiseret en nettogevinst på 24 mio. kr.

Årets resultat

Ejendomsmarkedet har i 2016 været præget af fortsat tomgang inden for både kontorejendomme og butikcentre, mens der har været en øget efterspørgsel på udlejningsboliger. Markedslejen inden for forretningsejendomme har generelt været under pres.

Resultatet for 2016 udgør 1.623 mio. kr. mod 1.498 mio. kr. året før. Stigningen på 125 mio. kr. skyldes primært indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i 2016 på 469 mio.kr. mod 44 mio.kr. i 2015, som kan henføres til stigninger i resultaterne i Nygade 1-3 ApS og Ejendomsselskabet Project Nord P/S, som skyldes opskrivninger af selskabernes ejendomme med 427 mio.kr. Det samlede afkast på ejendommene i selskabet blev på 5,8 pct. mod 6,1 pct. i 2015. Driftsafkastet udgjorde isoleret set 3,7 pct., mod 3,7 pct. i 2015.

Årets bruttoresultat er højere i 2016, og er som det forventede ifølge årsrapporten for 2015. 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 5,8 pct. mod 5,9 pct. i 2015) for kontorejendomme, fra 5,0 pct. til 6,8 pct. (vægtet gennemsnit på 5,8 pct. mod 5,7 pct. i 2015) for butikcentre fra 3,0 pct. til 5,5 pct. (vægtet gennemsnit på 4,1 pct. mod 4,1 i 2015) for boligejendomme. Afkastkravene ved investering har samlet set været nogenlunde stabile i forhold til 2015, 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 139 mio. kr. sammensætter sig af positive reguleringer på 94 mio. kr. vedrørende boligejendomme, -67 mio. kr. vedrørende kontorejendommene og 112 mio. kr. vedrørende butikcentre. Udlejningsprocenterne for kontorejendomme og butikcentre er henholdsvis 86 pct. og 88 pct.

Der er efter regnskabsårets udlob 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. 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 butikscentrene 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.

<i>En stigning på fem procent i den gennemsnitlige tomgang</i>	<i>-79</i>
<i>En stigning på en procent i den gennemsnitlige lånerente</i>	<i>-9</i>

Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.

<i>Et fald på fem procent. i det gennemsnitlige lejeniveau</i>	<i>-1.390</i>
<i>En stigning på en procent i det gennemsnitlige afkastkrav</i>	<i>-3.669</i>

Samfundsansvar

Danica Ejendomsselskab følger Danske Banks politik for Corporate Responsibility. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet for Danske Bank A/S for 2016.

Forventninger til 2017

Selskabet forventer for 2017 et bruttoresultat, som er lavere med 2016.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 19. januar 2017

Direktion:



Peter Mering

Bestyrelse:



Per Klitgård Poulsen
formand



Claus Harder
næstformand



Anders Hjælmsø Svennesen



Ole Fabricius



Peter Mering

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danica Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 (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 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 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 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 øverste 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 19. januar 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
STATSAUTORISERET REVISOR


Jens Ringbæk
STATSAUTORISERET REVISOR

Resultatopgørelse - Danica Ejendomsselskab

1. januar - 31. december

Note	Mio. kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	1.326	1.327
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-432	-477
	BRUTTORESULTAT	894	850
	Andre eksterne omkostninger	-69	-30
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	163	492
	DRIFTSRESULTAT	988	1.312
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	469	44
	Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	160	132
4	Finansielle indtægter	12	11
5	Finansielle omkostninger	-6	-1
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.623	1.498
	ÅRETS RESULTAT	1.623	1.498
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	1.618	-280
	Overført resultat	5	1.778
	DISPONERET I ALT	1.623	1.498

Balance - Danica Ejendomsselskab

31. december

Note	Mio. kr.	2016	2015
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
6	Investeringsjendomme	23.515	25.729
7	Investeringsjendomme under opførelse	893	336
	I alt	24.408	26.065
Finansielle anlægsaktiver			
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.184	715
9	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	2.206	496
12	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	172	157
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	11
	I alt	3.562	1.379
	Anlægsaktiver i alt	27.970	27.444
OMSÆTNINGSAKTIVER			
11	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	153	125
	I alt	153	125
	Likvide beholdninger	28	32
	Omsætningsaktiver i alt	181	157
	AKTIVER I ALT	28.151	27.601
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	2.794	2.794
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.743	125
	Overført resultat	22.996	22.991
13	I alt	27.533	25.910
14	GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35	1.057
	Anden gæld	555	604
15	Periodeafgrænsningsposter	28	30
	I alt	618	1.691
	PASSIVER I ALT	28.151	27.601
16	Eventualforpligtelser		

Noter - Danica Ejendomsselskab

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Selskabet har revurderet hvilke virksomheder, der betragtes som fællesledede virksomheder, således at disse indregnes til indre værdi. Forholdet har ikke betydning for årets resultat eller egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret siden 2015.

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

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Forsikringssselskabet 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, 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 udøves 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 livsforsikringssselskabers ejendomsdattervirksomheder, medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab, hvor skatten af den samlede indkomst udgiftsføres.

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 livsforsikringssselskabers 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 ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringssselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 5,5 pct. fordelt på kontorejendomme 5,8 pct. (2015: 5,9 pct.), butikcentre 5,8 pct. (2015: 5,7 pct.) og boligejendomme 4,1 pct. (2015: 4,1 pct.). Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og opgjort tomgang, på 2-5 %. 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 investeringsejendomme. I takt med at byggerierne afsluttes, overføres ejendomme 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.

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 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.	2016	2015
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme			
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor udgør:			
Lovpligtig revision af årsregnskab		-0,1	-0,1
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed		-0,7	-0,6
I alt		-0,8	-0,7
<p>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.</p> <p>Administrationen udføres af eksterne administratører og af selskaber i Danske Bank koncernen.</p> <p>I posten indgår bl.a. administrationsvederlag til eksterne administratører.</p>			
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme			
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi		139	528
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme		24	-36
I alt		163	492
4 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		0	5
Andre renteindtægter mv.		12	6
I alt		12	11
5 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder		-5	
Andre renteudgifter mv.		-1	-1
I alt		-6	-1
6 Investeringsejendomme			
Kostpris primo		21.381	18.996
Tilgang		263	2.068
Afgang		-2.037	-260
Overførsler fra projektejendomme		362	577
Kostpris ultimo		19.969	21.381
Værdireguleringer primo		4.348	3.768
Årets værdireguleringer		183	502
Værdireguleringer på solgte ejendomme		-941	52
Tilbageførte værdireguleringer		-44	26
Værdireguleringer ultimo		3.546	4.348
Regnskabsmæssig værdi ultimo		23.515	25.729
7 Investeringsejendomme under opførelse			
Kostpris primo		336	606
Tilgang		919	307
Overførsler til investeringsejendomme		-362	-577
Kostpris ultimo		893	336
Regnskabsmæssig værdi ultimo		893	336

Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2016	2015	
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo		671	275	
Tilgang			396	
Kostpris ultimo		671	671	
Værdireguleringer primo		44	0	
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder		469	44	
Værdireguleringer ultimo		513	44	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.184	715	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Nygade 1-3 ApS	København	100%	167	445
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	302	739
Komplementarselskabet Project Nord ApS	København	100%	0	0
9 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder				
Kostpris primo		415	571	
Tilgang		561	0	
Afgang			-156	
Kostpris ultimo		976	415	
Værdireguleringer primo		81	405	
Resultat		1.346	132	
Udbytte modtaget		-197	-456	
Værdireguleringer ultimo		1.230	81	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.206	496	
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
DNP Ejendomme P/S	København	50%	108	1.066
DNP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	50%	0	0
DAN-SEB I A/S	København	50%	1	28
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	5	12
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%	15	34
Samejet Nymøllevej	Kgs. Lyngby	75%	16	609
Frederiksberg Centret I/S	Frederiksberg	67%	126	1.768
10 Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo		12	10	
Tilgang			13	
Afgang		-12	-11	
Kostpris ultimo		0	12	
Værdiregulering primo		-1	1	
Tilbageført tidligere års opskrivning		1	-1	
Årets værdiregulering			-1	
Værdiregulering ultimo		0	-1	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0	11	

Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2016	2015
11 Tilgodehavender			
Tilgodehavender, som forfalder senere end 1 år:			
Andre tilgodehavender		12	13
I alt		12	13
12 Tilgodehavender hos associerede virksomheder			
Kostpris primo		157	51
Tilgang		46	109
Afgang		-31	-3
Regnskabsmæssig værdi ultimo		172	157
13 Egenkapital			
Egenkapital primo		25.910	22.912
Kapitalændring		-	1.500
Årets resultat		1.623	1.498
Egenkapital ultimo		27.533	25.910
Anpartskapital primo		2.794	2.628
Kapitalændring		-	166
Anpartskapital ultimo		2.794	2.794
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo		125	405
Overført, jf. resultatdisponering		1.618	-280
Reserve for nettoopskrivning ultimo		1.743	125
Overført resultat primo		22.991	19.879
Kapitalændring		-	1.334
Overført, jf. resultatdisponering		5	1.778
Overført resultat ultimo		22.996	22.991
Anpartsantal a 100 kr.		27.937.000	27.937.000
<p>Anpartskapitalen blev i 2010 ændret ved kapitalforhøjelse på 202 mio. kr., og i 2015 ved kapitalforhøjelse på 166 mio. kr.</p> <p>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.</p>			
14 Gældsforpligtelser			
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:			
Gæld til tilknyttede virksomheder		35	1.057
Anden gæld		455	492
Periodeafgrænsningsposter		28	30
I alt		518	1.579
Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:			
Anden gæld		8	15
I alt		8	15
15 Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt leje		28	30
I alt		28	30

Noter - Danica Ejendomsselskab

Note	Mio. kr.	2016	2015
16 Eventualforpligtelser			
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		723	875
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt		55	52
Heraf indgår i selskabets balance		-	34
Udskudt skat vedrører ejendomme er jævnfør regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør		2.746	2.711
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		1.600	1.192