

# Danica Ejendomsselskab ApS

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

## Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 22. januar 2019



dirigent

## Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 2018

## BESTYRELSE

Jesper Mølskov Høybye (formand)  
Anders Hjelmsø Svennesen (næstformand)  
Poul Kobberup  
Ole Fabricius  
André Scharf

DIREKTION  
André Scharf

REVISION  
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

GENERALFORSAMLING  
Ordinær generalforsamling afholdes d. 22. januar 2019.

# LEDELSESBERETNING

## Hovedtal

(Mio. kr.)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	424	499	1.326	1.327	1.330
Bruttoresultat	266	328	894	850	821
Resultat af primær drift	583	512	988	1.312	1.172
Finansielle poster, netto	427	666	635	186	40
Årets resultat	1.010	1.178	1.623	1.498	1.212
Anlægsaktiver, tilgang	1.428	1.196	1.182	2.375	1.058
Aktiver i alt	22.384	27.359	28.151	27.601	24.904
Egenkapital	21.321	27.011	27.533	25.910	22.912
Nogletal:					
Egenkapitalforrentning	4,7	4,3	6,1	6,1	5,4
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

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 udøve naturlig virksomhed knyttet hertil.

Danica Ejendomsselskab ApS ejer andele i butikcentre og investeringsejendomme i Danmark, med hovedvægt på Storkøbenhavn og de større byer. Ejerskab er direkte eller gennem tilknyttede og associerede ejendomsselskaber. Generelt er driftsejendommene i god stand og overordnet markedskonform udlejet. Lejerne stiller sædvanlig sikkerhed for deres betalingsforpligtelser efter lejekontrakterne.

Danica Ejendomsselskab ApS samlede aktiver er på 22.384 mio. kr. ultimo 2018. Omkring 64 pct. er direkte investeringer, mens resten udgør øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber. Direkte og underliggende ejendomsinvesteringer fordeler sig i mellem fire hoved kategorier: ca. 34% er kategoriseret som shoppingcentre i drift, ca. 27% er kategoriseret som erhvervsjendomme i drift, ca. 16% er boligjendomme i drift og ca. 23% er projekter i udvikling eller under opførelse. Udlejningsprocenterne for driftsejendommene udgør 90,5 pct. per ultimo året.

I begyndelsen af året 2018 har selskabet solgt en andel svarende til 50% af datterselskaberne Danske Shoppingcentre P/S og Danske Shoppingcentre FC P/S til en strategisk medinvestor og dermed nedbragt eksponering i kategorien shoppingcentre i drift. Ifølge denne effekt men også på grund af investering og tilgang vægter projekter i udvikling eller under opførelse højere i porteføljen.

## Årets resultat

Som følge af en generel positive økonomisk udvikling i Danmark. Har ejendomsmarkedet udvist generelle forbedringer. Den positive udvikling har vist sig for ejendomme af både primær og sekundær kvalitet, lejeniveauet er stabilt til opadgående og afkastkravet har været stabilt til nedadgående. Udlejningen viser langsomt stigende tendens, som dog er meget varierende på tværs af kategorier og geografi og er påvirket af aktiviteten i nybyggede ejendomme.

Der har været stor investeringsaktivitet i løbet af året, men projektsalg af ejerlejligheder i København har vist falende aktivitet i andet halvår.

Resultatet for 2018 udgør 1.010 mio. kr. mod 1.178 mio. kr. året før. Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne. Reduktionen skyldes primært, at selskabet har frasolgt 50% af centerporteføljen i begyndelsen af året. Resultatet er fortsat påvirket negativt af tomgang.

Det samlede afkast på ejendommene i selskabet blev på 4,7 pct. mod 4,8 pct. i 2017. Driftsafkastet udgjorde isoleret set 2,2 pct., mod 3,7 pct. i 2017.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er sket på baggrund af markedsbaserede forrentningskrav, der varierer for indirekte ejet butikscentre fra 4,2 pct. til 6,8 pct., for erhvervsjendomme fra 3,5 pct. til 10,0 pct. og for boligjendomme fra 3,75 pct. til 4,75 pct.

Den samlede værdiregulering er på 414 mio. kr.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

### Usikkerhed ved indregning og måling samt særlige risici

Investering i investeringsejendomme 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, lejeniveauet og de fastsatte afkastkrav. Hovedparten af lejekontrakterne reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset, og en del af kontrakterne har en minimumsregulering. I butikscentrene er en del af lejekontrakterne afhængig af butikssomsætningen. Herudover har selskabet nogle udviklingsprojekter, hvorved der er yderligere specifikke og potentielt højere risici ud over generiske ejendoms- og markedsrisici.

Risikoen i porteføljen af direkte ejede ejendomme er følgende:

Effekt på årsresultatet, mio. kr.

En stigning på fem procent i den gennemsnitlige tomgang	-25
En stigning på en procent i den gennemsnitlige lånerente	-3

Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.

Et fald på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau	-562
En stigning på en procent i det gennemsnitlige afkastkrav	-2.827

### Videnressourcer

Den daglige administration af ejendommene varetages af eksterne, professionelle administratorer, der efterlever EjendomDanmarks etiske normer, der blandt andet indebærer at medarbejderne til enhver tid har de fornødne faglige kvalifikationer til at kunne varetage opgaven. Administratorerne forestår endvidere klimaprojekter, byggesager og strategiske overvejelser omkring ejendommenes udvikling. Arbejdet foregår i tæt samarbejde med ledelsen i selskabet, der har en mangeårig erfaring inden for fast ejendom.

### Samfundsansvar

Danica Ejendomsselskab følger Danske Banks politik for Corporate Responsibility. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet for Danske Bank A/S for 2018.

### Kønsræssig sammensætning i ledelsen

Selskabet har ikke fastsat egne mål herfor, da de følger Danske Bank Koncernens målsætning.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventninger til 2019

Selskabet forventer for 2019 et bruttoresultat, som er på niveau med 2018.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

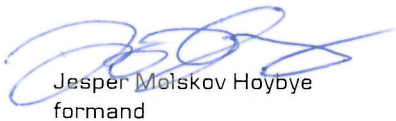
København, den 22. januar 2019

Direktion



André Scharf

Bestyrelse:



Jesper Moiskov Høybye  
formand



Anders Hjelmsø Svennesen  
Næstformand



Poul Kopperup



Ole Fabricius



André Scharf

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Danica Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 regnskabsbrugerne 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 noteoplysninger, 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 22. januar 2019

**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 ApS

1. januar - 31. december

Note	Mio. kr.	2018	2017
2	Nettoomsætning	424	499
	Andre driftsindtægter	4	0
3	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-162	-171
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>266</b>	<b>328</b>
	Andre eksterne omkostninger	-97	-79
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	414	263
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>583</b>	<b>512</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	577
	Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	412	80
5	Finansielle indtægter	17	9
6	Finansielle omkostninger	-5	0
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.010</b>	<b>1.178</b>
	Skat	0	0
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.010</b>	<b>1.178</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	-71	-280
	Ekstraordinært udbytte	-6.700	0
	Overført resultat	7.781	1.458
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.010</b>	<b>1.178</b>

# Balance - Danica Ejendomsselskab ApS

31. december

Note	Mio. kr.	2018	2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	8.581	9.036
8	Investeringsejendomme under opførelse	3.282	1.918
	<b>I alt</b>	<b>11.863</b>	<b>10.954</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.264	14.736
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24	0
10	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	8.580	1.056
11	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	546	306
	<b>I alt</b>	<b>10.414</b>	<b>16.098</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.277</b>	<b>27.052</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Andre tilgodehavender	4	306
	<b>I alt</b>	<b>4</b>	<b>306</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>103</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>107</b>	<b>306</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>22.384</b>	<b>27.358</b>
<b>PASSIVER</b>			
12	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Anparts kapital	2.794	2.794
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.392	1.463
	Overført resultat	17.135	22.754
	<b>I alt</b>	<b>21.321</b>	<b>27.011</b>
13	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	405	300
	Anden gæld	658	47
	<b>I alt</b>	<b>1.063</b>	<b>347</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>22.384</b>	<b>27.358</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 2017.

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 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 livsforsikringselskaber, indregnes 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 livsforsikringselskaber, afsættes selskabets udskudte skat i livsforsikringselskabet. 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 dagsværdiregulering 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 forsikringselskaber 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 3,5% og 10,0%. 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 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.

### 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 markedsprisniveau. 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.

2

### Omsætning

Selskabets omsætning er genereret i Danmark.

## Noter - Danica Ejendomselskab ApS

Note Mio. kr.	2018	2017
<b>3 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Personaleudgifter, der vedrører Danica Ejendomselskab, 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 administratører og af selskaber i Danske Bank koncernen.		
I posten indgår bl.a. administrationsvederlag til eksterne administratører og generalforsamlingsvalgt revisor. Revisionshonoræret for koncernen specificeres i årsrapporten for Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab.		
<b>4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	373	275
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	41	-12
<b>I alt</b>	<b>414</b>	<b>263</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre renteindtægter mv.	17	9
<b>I alt</b>	<b>17</b>	<b>9</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	0
Andre renteudgifter mv.	-5	0
<b>I alt</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.966	19.969
Korrektion til primo	-1.422	0
Tilgang	625	11
Afgang	-623	-12.199
Overførsler fra projektejendomme	721	185
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.267</b>	<b>7.966</b>
Værdireguleringer primo	1.070	3.546
Korrekationer til primo	-164	0
Årets værdireguleringer	327	140
Værdireguleringer på solgte ejendomme	35	-2.844
Tilbageførte værdireguleringer	46	228
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>1.314</b>	<b>1.070</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.581</b>	<b>9.036</b>
<b>8 Investeringsejendomme under opførelse</b>		
Kostpris primo	1.893	893
Korrektion primo	1.586	0
Tilgang	803	1.185
Afgang	-304	0
Overførsler til investeringsejendomme	-721	-185
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.257</b>	<b>1.893</b>
Værdireguleringer primo	25	0
Årets værdireguleringer	0	25
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.282</b>	<b>1.918</b>

## Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.	2018	2017		
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	13.646	671		
Tilgang	81	13.184		
Afgang	-13.184	-170		
Udbytte	0	-39		
Kostpris ultimo	543	13.646		
Værdireguleringer primo	1.090	513		
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	1	577		
Tilbageførte værdireguleringer	-370	0		
Værdireguleringer ultimo	721	1.090		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.264</b>	<b>14.736</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Nygåde 1-3 ApS	København	100%	-47	391
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	0	746
Komplementarselskabet Project Nord ApS	København	100%	0	0
Jægersgårdsgade 101A ApS	København	100%	0	0
Lyngby C ApS	København	50%	0	14
ERDA I P/S	Aarhus	100%	50	112
ERDA I Komplementarselskab ApS	Aarhus	100%	0	0
<b>10 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder</b>				
Kostpris primo		683		976
Tilgang		14.241		0
Afgang		-7.014		-293
Kostpris ultimo		7.910		683
Værdireguleringer primo		373		1.230
Resultat		412		80
Udbytte modtaget		-101		-51
Afgang		-14		-886
Værdireguleringer ultimo		670		373
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>8.580</b>		<b>1.056</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	andel	Resultat	Egenkapital
DNP Ejendomme P/S	København	0%	3	0
DNP Ejendomme Komplementarselskab ApS	København	0%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	København	100%	38	665
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre FC ApS	København	100%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	København	100%	339	7.100
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS	København	100%	0	0
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	0	9
Komplementarselskabet CØ ApS	København	50%	0	0
Løvholm P/S	København	75%	0	332
ERDA II K/S	Århus	96%	0	0
ERDA II Komplementarselskab ApS	Århus	96%	0	0
Samejet Nymøllevvej 59-91 (pr.31.12.2017)	Kgs. Lyngby	75%	24	475

## Noter - Danica Ejendomselskab ApS

Note Mio. kr.	2018	2017
<b>11 Tilgodehavender hos kapitalandele og associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	306	172
Tilgang	264	159
Afgang	-24	-25
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>546</b>	<b>306</b>
<b>12 Egenkapital</b>		
Egenkapital primo	27.011	27.533
Årets resultat	1.010	1.178
Udbytte udbetalt i året	-6.700	-1.700
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>21.321</b>	<b>27.011</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	1.463	1.743
Overført, jf. resultatdisponering	-71	-280
<b>Reserve for nettoopskrivning ultimo</b>	<b>1.392</b>	<b>1.463</b>
Overført resultat primo	22.754	22.996
Udbytte	-6.700	-1.700
Overført, jf. resultatdisponering	7.781	1.458
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>23.835</b>	<b>22.754</b>
Udbytte udbetalt i året	0	0
<b>Foreslået udbytte ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</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.		
<b>13 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	405	300
Anden gæld	658	63
<b>I alt</b>	<b>1.063</b>	<b>363</b>
Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:		
Anden gæld	0	2
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.	2018	2017
<b>14 Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-71	-280
Ekstraordinært udbytte	-6.700	0
Overført resultat	<u>7.781</u>	<u>1.458</u>
DISPONERET I ALT	<u>1.010</u>	<u>1.178</u>
<b>15 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	162	230
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt	12	10
Heraf indgår i selskabets balance	-	-
Udskudt skat vedrører ejendomme er jævnfør regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	2.006	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	266	1.961
<b>16 Nærtstående parter</b>		
Der er ingen koncerninterne transaktioner, som ikke er foretaget på markedsvilkår.		