

Danica Ejendomselskab ApS

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

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 24. januar 2020



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 2019

BESTYRELSE

Jesper Mølskov Høybye (formand)
Anders Hjælmsø Svennesen (næstformand)
Poul Kobberup
André Scharf
Michael Nielsen

DIREKTION
André Scharf

REVISION
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling afholdes 24. januar 2020.

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

[Mio. kr.]	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsætning	492	424	499	1.326	1.327
Bruttoresultat	322	266	328	894	850
Resultat af primær drift	456	583	512	988	1.312
Finansielle poster, netto	247	427	666	635	186
Årets resultat	703	1.010	1.178	1.623	1.498
Anlægsaktiver, tilgang	1.083	1.428	1.196	1.182	2.375
Aktiver i alt	24.638	22.384	27.359	28.151	27.601
Egenkapital	22.024	21.321	27.011	27.533	25.910
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning	3,2	4,7	4,3	6,1	6,1
Solidentegrad i %	89,4	95,3	98,7	97,8	93,9
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

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

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 24.421 mio. kr. ultimo 2019. Omkring 53 pct. er direkte investeringer, mens resten udgør øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber samt lån til disse. Udlejningsprocenterne for driftsejendomme udgør 87,0% per ultimo året. Porteføljen fordeler sig i mellem fire hoved kategorier: ca. 30% kategoriseres som detail og shoppingcentre i drift, ca. 25% er kategoriseret som erhvervsejendomme i drift, ca. 22% er boligejendomme i drift og ca. 23% er projekter under opførelse. Fordelingen beregnes på basis af ejendomsværdier, inkl. værdier af underliggende ejendomme i tilknyttede og associerede selskaber samt lån til disse.

Årets resultat

Ejendomsmarkedet i Danmark er grundlæggende fortsat i positiv udvikling. Den positive udvikling i landets økonomi understøtter en pæn efterspørgsel for moderne lejemål ikke kun i ejendomme med primær beliggenheder. Lejeniveauer for både bolig- og erhvervsejendomme er generelt stabile eller stigende, men højere udbud af lejemål som følge af høj byggeaktivitet kan potentielt lægge pres på lejen i udviklingsområderne og de nye bydele. Butikscentrene og detailsegmentet generelt oplever en skift i markedet, blandt andet på grund af øget e-handel og digitalisering, hvilket delvis også påvirker lejeudvikling.

Efterspørgsel efter investeringsejendomme er fortsat høj ikke mindst pga. lavt eller negativt rentemiljø. Det har også medvirket til at afkastkravniveau for investeringsejendomme har i løbet af 2019 været stabil eller bevæget sig i nedadgående retning.

Resultatet for 2019 udgør 703 mio. kr. mod 1.010 mio. kr. året før. Resultatet er storset i overensstemmelse med forventningerne. Mens nettoomsætning og bruttoresultat har udviklet sig positivt i 2019, kan lavere værdiregulering af porteføljen i 2019 forklare reduktion i årsresultatet

Det samlede afkast på ejendommene i selskabet blev på 3,2 pct. mod 4,7 pct. i 2018. Driftsafkastet udgjorde isoleret set 2,5 pct., mod 2,2 pct., i 2018.

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

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 butiksentrene er en del af lejekontrakterne afhængig af butiksomsætningen. 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 -29

En stigning på en procent i den gennemsnitlige lånerente -26

Effekt på aktiverens værdi, mio. kr.

Et fald på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau -746

En stigning på en procent i det gennemsnitlige afkastkrav -3.752

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 2019.

Kønsmæssig 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 2020

Selskabet forventer for 2020 et bruttoresultat eksklusiv værdireguleringen i niveauet 600 mio. kr.

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 24. januar 2020

Direktion:



André Scharf

Bestyrelse:



Jesper Mølskov Høybye
Formand



Anders Hjelmsø Svennesen
Næstformand



Poul Kobberup



André Scharf



Michael Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Danica Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 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 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 24. januar 2020

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.	2019	2018
2	Nettoomsætning	492	424
	Andre driftsindtægter	1	4
3	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-171	-162
	BRUTTORESULTAT	322	266
	Andre eksterne omkostninger	-52	-97
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	186	414
	DRIFTSRESULTAT	456	583
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-37	3
	Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	161	412
5	Finansielle indtægter	123	17
6	Finansielle omkostninger	0	-5
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	703	1.010
	Skat	0	0
	ÅRETS RESULTAT	703	1.010
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	11	-71
	Ekstraordinært udbytte	0	-6.700
	Overført resultat	692	7.781
	DISPONERET I ALT	703	1.010

Balance - Danica Ejendomselskab ApS

31. december

Note	Mio. kr.	2019	2018
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	10.635	8.581
8	Investeringsejendomme under opførelse	2.375	3.282
	I alt	13.010	11.863
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.227	1.264
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26	24
10	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	8.628	8.580
11	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	1.033	546
	I alt	10.914	10.414
	Anlægsaktiver i alt	23.924	22.277
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Andre tilgodehavender	367	4
	I alt	367	4
	Likvide beholdninger	130	103
	Omsætningsaktiver i alt	497	107
	AKTIVER I ALT	24.421	22.384
EGENKAPITAL			
12	Anpartskapital	2.794	2.794
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.403	1.392
	Overført resultat	17.827	17.135
	I alt	22.024	21.321
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)			
13	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.918	405
	Anden gæld	479	658
	I alt	2.397	1.063
	PASSIVER I ALT	24.421	22.384
15	Eventualforpligtelser		

Noter – Danica Ejendomselskab

Note	
1	<p>Anvendt regnskabspraksis</p> <p>Generelt Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.</p> <p>Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.</p> <p>Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.</p> <p>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.</p> <p>Nettoomsætning Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.</p> <p>Andre driftsindtægter Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.</p> <p>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 lejernerne.</p> <p>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.</p> <p>Andre eksterne omkostninger Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Associerede og fællesledede virksomheder medtages i resultatopgørelsen med den andel af deres resultat, som svarer til Danica Ejendomselskabs kapitalandel. Andelen af resultat opgøres med udgangspunkt i den senest foreliggende årsregnskab eller perioderegnskab, som følger samme regnskabspraksis som Danica Ejendomselskab.</p> <p>Resultatposten indeholder desuden realiserede gevinster og tab ved salg af kapitalandele.</p> <p>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.</p>

Noter – Danica Ejendomsselskab

Note

Finansielle omkostninger

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

Skat

Da selskabet opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssejers virksomheder, 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 livsforsikringssejers virksomheder, afsættes selskabets udskudte skat i livsforsikringssejerselskabet. 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 dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne 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 forsikringssejerselskaber 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 8,50%. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2,0% og opgjort tomgang på 1,5 - 1,7,5%. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede, associerede og fælleslejede virksomheder

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

Tilgodehavender

Andre tilgodehavender og 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på bankkonti.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsejendomme 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.

2

Omsætning

Selskabets omsætning er genereret i Danmark.

Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note	Mio. kr.	2019	2018
3	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
	Personaleudgifter, der vedrører Danica Ejendomsselskab, indgår i de overførte 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 og generalforsamlingsvalgt revisor.		
	Revisionshonoraret for koncernen specificeres i årsrapporten for Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab.		
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	187	373
	Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	-1	41
	I alt	186	414
5	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre renteindtægter mv.	123	17
	I alt	123	17
6	Finansielle omkostninger		
	Andre renteudgifter mv.	0	-5
	I alt	0	-5
7	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	7.267	7.966
	Korrektion til primo	0	-1.422
	Tilgang	848	625
	Afgang	-126	-623
	Overførsler fra projektejendomme	900	721
	Kostpris ultimo	8.889	7.267
	Værdireguleringer primo	1.314	1.070
	Korrekationer til primo	1	-164
	Årets værdireguleringer	211	327
	Værdireguleringer på solgte ejendomme	0	35
	Tilbageførte værdireguleringer	195	46
	Afgang	25	0
	Værdireguleringer ultimo	1.746	1.314
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.635	8.581
8	Investeringsejendomme under opførelse		
	Kostpris primo	3.257	1.893
	Korrektion primo	0	1.586
	Tilgang	235	803
	Afgang	0	-304
	Overførsler til investeringsejendomme	-900	-721
	Kostpris ultimo	2.592	3.257
	Værdireguleringer primo	25	25
	Årets værdireguleringer	-242	0
	Værdireguleringer ultimo	-217	25
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.375	3.282

Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.	2019	2018		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	543	13.646		
Tilgang	0	81		
Afgang	0	-13.184		
Kostpris ultimo	543	543		
Værdireguleringer primo	721	1.090		
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	-37	1		
Tilbageførte værdireguleringer	0	-370		
Værdireguleringer ultimo	684	721		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.227	1.264		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Nygade 1-3 ApS	København	100%	-4	387
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	Kgs. Lyngby	100%	0	745
Komplementarselskabet Project Nord ApS	Kgs. Lyngby	100%	0	0
Jægersgårdsgade 101A ApS	København	100%	13	13
Lyngby C ApS	København	50%	-11	18
ERDA I P/S	København	100%	-40	72
ERDA I Komplementarselskab ApS	København	100%	0	0
10 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder				
Kostpris primo			7.910	683
Tilgang			0	14.241
Afgang			0	-7.014
Kostpris ultimo			7.910	7.910
Værdireguleringer primo			670	373
Resultat			152	412
Udbytte modtaget			-104	-101
Afgang			0	-14
Værdireguleringer ultimo			718	670
Regnskabsmæssig værdi ultimo			8.628	8.580
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	andel	Resultat	Egenkapital
Danske Shoppingcentre FC P/S	Høje Taastrup	50%	131	1.412
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre FC ApS	Høje Taastrup	50%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	Høje Taastrup	50%	115	14.210
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS	Høje Taastrup	50%	0	0
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	0	17
Komplementarselskabet CØ ApS	København	50%	0	0
Magnolieholm P/S	Herning	75%	9	341
Komplementarselskabet Magnolieholm ApS	Herning	75%	0	0
ERDA II K/S	Århus	96%	0	0
ERDA II Komplementarselskab ApS	Århus	96%	0	0
Samejet Nymøllevej 59-91	København	75%	30	636

Noter - Danica Ejendomselskab ApS

Note Mio. kr.	2019	2018
11 Tilgodehavender hos kapitalandele og associerede virksomheder		
Kostpris primo	546	306
Tilgang	493	264
Afgang	-6	-24
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.033	546
12 Egenkapital		
Egenkapital primo	21.321	27.011
Arets resultat	703	1.010
Udbytte udbetalt i året	0	-6.700
Egenkapital ultimo	22.024	21.321
Anpartskapital primo	2.794	2.794
Anpartskapital ultimo	2.794	2.794
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	1.392	1.463
Overført, jf. resultatdisponering	11	-71
Reserve for nettoopskrivning ultimo	1.403	1.392
Overført resultat primo	17.135	22.754
Udbytte	0	-6.700
Overført, jf. resultatdisponering	692	1.081
Overført resultat ultimo	17.827	17.135
Udbytte udbetalt i året	0	0
Foreslået udbytte ultimo	0	0
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	1.918	405
Anden gæld	479	658
I alt	2.397	1.063

Selskabet har ikke gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.

Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.	2019	2018
14 Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11	-71
Ekstraordinært udbytte	0	-6.700
Overført resultat	<u>692</u>	<u>7.781</u>
DISPONERET I ALT	<u>703</u>	<u>1.010</u>
15 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	156	162
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt Heraf indgår i selskabets balance	10 -	12 -
Udskudt skat vedrører ejendomme er jævnfør regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	1.947	2.006
Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at opføre eller om- og tilbygge investeringsejendomme, reparere, vedligeholde og forbedre disse samt tinglyste hjemfaldsforpligtelser for et beløb på	1.251	266
16 Nærtstående parter		
Der er ingen koncern interne transaktioner, som ikke er foretaget på markedsvilkår.		