

# Danica Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 24919714  
Holmens Kanal 2  
1060 København K

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er frem lagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 24. januar 2022

---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Danica Ejendomsselskab ApS  
Adresse: Holmens Kanal 2  
1060 København K  
CVR-nr.: 24919714  
Stiftet: 20.12.1915  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2021

### BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand  
Poul Kopperup, næstformand  
Søren Møller Hansen  
Michael Nielsen

### DIREKTION

Michael Nielsen

### REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes 24. januar 2022

# LEDELSESBERETNING

## Hovedtal

(Mio. kr.)	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	819	810	755	424	499
Bruttoresultat	550	521	518	266	328
Resultat af primær drift	507	343	630	583	512
Finansielle poster, netto	14	94	101	427	666
Årets resultat	953	-20	1.010	1.010	1.178
Anlægsaktiver, tilgang	2.133	947	1.696	1.428	1.196
Aktiver i alt	35.782	29.270	29.767	22.384	27.359
Egenkapital	35.013	23.715	23.735	21.321	27.011
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning	2,7	0,0	4,3	4,7	4,3
Soliditetsgrad i %	97,9	81,0	79,7	95,3	98,7
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

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

Fra primo 2020 er der foretaget fusion af en række selskaber med Danica Ejendomsselskab som fortsættende selskab efter sammenlægningsmetoden. Det har ikke været praktisk muligt at tilrette nøgletallene fra før 2019.

## Hovedaktivitet

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

Danica Ejendomsselskab ApS ejer investeringsejendomme og andele i butikcentre i Danmark, med hovedvægt på Storkøbenhavn og de større byer. Ejerskab er direkte eller gennem tilknyttede og associerede ejendomsselskaber.

Danica Ejendomsselskab ApS samlede aktiver udgør 35.782 mio. kr. ultimo 2021. Omkring 60 pct. er direkte ejendomsinvesteringer, mens resten udgør øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber samt lån til disse. Udlejningsprocenterne for de direkte ejede driftsejendomme excl. udviklingsprojekter udgør 91,3% per ultimo året. Ejendomsværdien af porteføljen fordeler sig i mellem fire hovedkategorier: ca. 23% kategoriseres som detail og shoppingcentre i drift, ca. 31% er kategoriseret som erhvervsejendomme i drift, ca. 28% er boligejendomme i drift og ca. 18% er projekter under opførelse. Fordelingen beregnes på basis af ejendomsværdier, inkl. værdier af underliggende ejendomme i tilknyttede og associerede selskaber.

## Årets resultat og aktiviteter

Ejendomsmarkedet i Danmark var i 2021 fortsat påvirket af Covid-19 pandemien, som på mange områder havde effekt på samfundsøkonomien. Især blev retail- og hotelsegmentet hårdt ramt af nedlukninger og restriktioner i starten af 2021. Kontorsegmentet har kun i mindre grad været påvirket da den overvejende del af virksomhederne har bevaret deres kontorlejemål igennem pandemien. Boligmarkedet har udviklet sig positivt da blandt andet hjemmearbejde og andre restriktioner har øget boligforbruget. I selskabets portefølje blev især shoppingcentrene påvirket negativt af nedlukningen i første del af året og som følge heraf behov for understøttelse af lejerne med rabatter og henstand med lejebetalinger. Eksponeringen til hotelejendomme er ganske beskeden med deraf følgende lille effekt.

Lejeniveauerne for både bolig- og erhvervsejendomme er generelt fortsat stabile eller svagt stigende, men større udbud af lejemål som følge af høj byggeaktivitet kan potentielt lægge pres på lejen i udviklingsområderne og i de nye bydele. Butikcentrene og detailsegmentet oplever generelt skift i markedet, blandt andet på grund af øget e-handel og ændret forbrugeradfærd, hvilket delvis også påvirker lejeudviklingen. Shoppingcentrene i porteføljen søger at modvirke disse trends via en strategi, som skal ændre centrenes profil til også at indeholde fleretilbud om bespisning og underholdnings- og fritidsaktiviteter af forskellig karakter. Trods Covid-19 er der i 2021 registreret fremskridt på flere områder i shoppingcentrene.

Udviklingsprojekterne, som primært foregår i de tilknyttede og associerede selskaber, forløber planmæssigt. Den høje byggeaktivitet på markedet fører fortsat til stigende priser på byggematerialer og arbejdskraft og der blev i 2021 registreret højeste udvikling i byggeprisindekset i mange år. Dette påvirker byggeprojekter som planlægges eller hvor byggematerialer endnu ikke er købt ind. Udviklingen har dog ikke givet anledning til at foretage korrektioner til projekternes dagsværdi. De samlede investeringer i selskabets udviklingsprojekter har i 2021 udgjort 1.129 mio.kr.

Salget af boligenheder i udviklingsprojekterne har vist en positiv udvikling i 2021 med et tilfredsstillende antal solgte enheder trods flere af projekterne først færdiggøres i 2022-2024.

Efterspørgslen efter velbeliggende investeringsejendomme er fortsat høj og der observeres til stadighed nye udenlandske investorer som indtræder på danske ejendomsmarked. Markedet dermed stærkt konkurrencepræget, og ofte resulterer det i transaktioner til meget lave afkastniveauer. Trods det konkurrenceprægede investeringsmarked har Selskabet investeret i alt 962 mio.kr. i nye ejendomme dels via et kapital indskud i Danske Shoppingcentre P/S til erhvervelse af endnu et shoppingcenter og dels til køb af to velbeliggende boligejendomme i Storkøbenhavn. Ydermere har Selskabet indgået aftale om levering af en kontorejendom i Århus i 2023 til en værdi af 750 mio.kr.

Med det formål at trimme porteføljen i forhold til strategien har selskabet i 2021 besluttet at sælge et antal mindre og sekundært beliggende ejendomme. I 2021 er der solgt 3 erhvervsnejendomme for i alt 107 mio.kr. Trimmingen af porteføljen vil fortsætte de kommende år.

Resultatet inklusive værdireguleringer for 2021 udgør 953 mio. kr. mod -20 mio. kr. året før. Resultatet for 2020 var markant negativt påvirket af årets værdireguleringer i direkte ejede ejendomme og ikke mindst nedskrivningerne på ejendomme i selskabets kapitalandele i Danske Shoppingcentre.

Resultatet for 2021 før værdireguleringer er stort set i overensstemmelse med forventningerne og vurderes tilfredsstillende. Nettoomsætningen er steget og er positivt påvirket af en forbedring af udlejningsprocenten for både bolig- og erhvervssegmentet. Bruttoresultatet er forbedret med ca. 30 mio. kr. hvilket skyldes fald i eksterne omkostninger vedr. investeringsejendomme. Årets værdireguleringer udgør netto 23 mio.kr. Værdireguleringen er forårsaget af en række forhold på ejendommene, herunder nyudlejninger og opsigelser, pristalsregulering af lejeindtægter, revurdering af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger samt mindre justeringer af de individuelle afkastkrav.

Det samlede afkast på ejendommene i selskabet blev på 3,0 pct. mod 0,1 pct. i 2020. Driftsafkastet udgjorde isoleret set 3,0 pct., mod 2,4 pct., i 2020.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er sket på baggrund af markedsbaserede forrentningskrav, der varierer for indirekte ejede butikcentre fra 4,3 pct. til 8,65 pct. For øvrige erhvervsnejendomme fra 3,50 pct. til 7,25 pct. og for boligejendomme fra 3,5 pct. til 4,75 pct.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

### **Indskud af selskaber**

Danica Ejendomsselskab ApS' søsterselskaber SD Karre I, SD Karre II P/S og SD Karre Holding P/S er sammen med 13 af Danica Pensionsforsikringsaktieselskab direkte ejet ejendomme blevet indskudt i Danica Ejendomsselskab ApS mod en kapitaludvidelse på nom. 189.000.

### **Kapitaludvidelse**

Ultimo 2021 er der ligeledes foretaget en kapitaludvidelse i Danica Ejendomsselskab ApS i forbindelse med en gældskonvertering. Den nominelle anpartskapital i Danica Ejendomsselskab er således forhøjet med nom. 1.121 mio. kr. og udgør pr. 31.12.2021 nominelt 4.410 mio. kr.

### **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 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.*

<i>En stigning på fem procent i den gennemsnitlige tomgang</i>	-6
<i>En stigning på en procent i den gennemsnitlige lånerente</i>	-8

*Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.*

<i>Et fald på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau</i>	-754
<i>En stigning på en procent i det gennemsnitlige afkastkrav</i>	-2.147

## Videnressourcer

Selskabet har i 2021 styrket organisationen både inden for asset management og projektudvikling, dels ved insourcing af en række funktioner og dels ved tilførsel af yderligere kompetencer. Også inden for kommunikation, markedsføring og controlling er der tilført yderligere ressourcer. Selskabet har nu en bredt funderet organisation med stærke og erfarne kompetencer inden for ejendomsinvesteringer.

Den løbende ejendomsadministration sker i samarbejde med 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.

Særlige funktioner som ESG, lejemålsindretninger samt drift og vedligeholdelse udføres i samarbejde med eksterne specialister.

## Dataetik

Selskabet følger samme retningslinjer for dataetik som moderselskabet Danica Pension, CVR-nr. 24256146. Danica Pension følger Forsikring og Pensions retningslinjer, i forhold til datasikkerhed, der tager udgangspunkt i de tre retningslinjer: Transparens, Personalisering og Forebyggelse.

## Samfundsansvar

Danica Ejendomsselskab følger Danske Banks politik for Corporate Responsibility. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet for Danske Bank A/S, cvr. Nr. 61126228 for 2021.

Selskabet har udformet en ESG strategi for ejendomsinvesteringer. Strategien har til formål at øge fokus på bæredygtighed, hvor målsætninger om CO2 reduktion, certificering af ejendomme samt biodiversitet indgår. I strategien indgår også målsætninger om understøttelse af sociale forhold relateret til ejendommene samt målsætninger vedrørende governance.

Det overordnede mål er at reducere CO2-udledningen fra den danske portefølje af ejendomme med 30 pct. i 2023, 37 pct. i 2025 og 69 pct. i 2030 sammenlignet med udledningen i 2019. I perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021 er CO2-udledningen reduceret med 40 pct. i forhold til 2019 svarende til 2891 tons CO2. Årsagen til den væsentlige reduktion er primært faldende emissionsfaktorer, som skyldes omlægninger i det centrale energisystem til mere vedvarende energikilder. Derudover er der indkøbt grøn strøm og indført løbende overvågning af energiforbruget.

I løbet af 2022 vil vi revurdere vores mål for reduktion af CO2-udledningen frem mod 2023 og 2025, mens målet frem mod 2030 fastholdes.

## Kønsbæltig 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.

På selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2022 vil der blive fremlagt forslag om omdannelse af selskabet til et aktieselskab.

Ved udgangen af 2021 blev registreret en stigning i covid-19 pandemien i Danmark, og der blev genindført forskellige restriktioner. De indførte restriktioner i december 2021 havde ikke væsentlige negative effekter på udlejningen af selskabets ejendomme. Såfremt restriktionerne i 2022 skærpes yderligere med f.eks. tvangslukning af butikker kan det få en negativ effekt, hvis udlejerne igen skal træde til med henstand på lejebetaling og eventuelle lejerabatter. Omsætningsbaserede lejeindtægter vil også blive påvirket. Det kan også blive aktuelt igen at støtte øvrige lejere, hvis virksomhed påvirkes af covid-19 i 2022 og fremover.

### **Forventninger til 2022**

Selskabet forventer ved uændret portefølje for 2022 et bruttoresultat eksklusiv værdireguleringer på niveau med 2021.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2022

## Direktion

Michael Nielsen

## Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapital ejeren i Danica Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING-FORTSAT

- 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 24. januar 2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Ringbæk  
STATSAUTORISERET REVISOR  
MNE-nr. 27735

Jacques Peronard  
STATSAUTORISERET REVISOR  
MNE-nr. 16613

# Resultatopgørelse - Danica Ejendomsselskab ApS

1. januar - 31. december

Note Mio. kr.	2021	2020	
2	Nettoomsætning	819	810
	Andre driftsindtægter	0	17
3	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-269	-306
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>550</b>	<b>521</b>
	Andre eksterne omkostninger	-66	-60
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	23	-134
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>507</b>	<b>327</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	76	-25
	Indtægt af kapitalkonto i interessentselskab	1	7
	Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	355	-423
5	Finansielle indtægter	23	104
6	Finansielle omkostninger	-9	-10
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>953</b>	<b>-20</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>953</b>	<b>-20</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	91	-448
	Overført resultat	862	428
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>953</b>	<b>-20</b>

# Balance - Danica Ejendomsselskab ApS

31. december

Note Mio. kr.	2021	2020	
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	17.544	15.041
8	Investeringsejendomme under opførelse	160	3.503
	<b>I alt</b>	<b>17.704</b>	<b>18.544</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.354	1.056
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	352	352
10	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	8.737	7.877
11	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	596	664
12	Kapitalkonto i interessentselskab	178	177
	<b>I alt</b>	<b>16.217</b>	<b>10.126</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.921</b>	<b>28.670</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
13	Ejendomme under opførelse (til videresalg)	1.408	0
<b>Tilgodehavender</b>			
	Andre tilgodehavender	228	459
	<b>I alt</b>	<b>228</b>	<b>459</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>225</b>	<b>141</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.861</b>	<b>600</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>35.782</b>	<b>29.270</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Anpartskapital	4.410	3.100
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	481	390
	Overført resultat	30.122	20.225
	<b>I alt</b>	<b>35.013</b>	<b>23.715</b>
14	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>		
	Gæld til associerede virksomheder	143	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10	4.867
	Anden gæld	616	688
	<b>I alt</b>	<b>769</b>	<b>5.555</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>35.782</b>	<b>29.270</b>
15	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
16	Nærtstående parter		
17	Koncernforhold		

# Egenkapitalopgørelse

---

Mio. kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>2.794</b>	<b>838</b>	<b>20.103</b>	<b>23.735</b>
Årets resultat	-	-448	428	-20
Kapitalforhøjelse	306	-	-306	-
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>3.100</b>	<b>390</b>	<b>20.225</b>	<b>23.715</b>
Årets resultat	-	91	862	953
Kapitalforhøjelse	1.310	-	9.035	10.345
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>4.410</b>	<b>481</b>	<b>30.122</b>	<b>35.013</b>

Anpartsantal á 100kr 4.410 mio. kr.

Anpartskapitalen blev i 2021 ændret ved kapitalforhøjelse på 1.310 mio. kr. med 189 mio. kr. den 8. marts 2021 og 1.121 mio. kr. den 27. december 2021.

Anpartskapitalen blev i 2020 ændret ved kapitalforhøjelse på 306 mio. kr., og i 2015 ved kapitalforhøjelse på 166 mio. kr.

# Noter – Danica Ejendomsselskab

---

Note

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2020.

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.

### Indskud af selskaber

Danica Ejendomsselskab ApS' søsterselskaber SD Karre I, SD Karre II P/S og SD Karre Holding P/S er sammen med 13 af Danica Pensionsforsikringsaktieselskab direkte ejet ejendomme blevet indskudt i Danica Ejendomsselskab ApS mod en kapitaludvidelse på nom. 189.000.

### Kapitaludvidelse

Ultimo 2021 er der ligeledes foretaget en kapitaludvidelse i Danica Ejendomsselskab ApS i forbindelse med en gældskonvertering. Den nominelle anpartskapital i Danica Ejendomsselskab er således forhøjet med nom. 1.121 mio. kr. og udgør pr. 31.12.2021 nominelt 4.410 mio. kr.

### 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

# Noter – Danica Ejendomsselskab

---

Note

---

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen.

### 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.

### Indtægt af kapitalkonto i interessentskab

Indtægter fra kapitalkonto i interessentskab indeholder andel af årets resultat i interessentskabet.

### 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede, associerede og fællesledende virksomheder overføres til egenkapitalen på en bunden reserve.

### Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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

---

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Skat

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

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

### Balance

#### 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 ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringssekskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. De anvendte afkastkrav varierer individuelt i mellem 3,48% og 8,0%. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet langsigtet inflation på 2,0 % samt estimeret tomgang lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i netto-prisindekset.

#### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer at kostprisen er det bedste udtryk for 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.

#### Driftsmateriale og inventar

Driftsmateriale og inventar måles til anskaffelsesværdien med fradrag af foretagne afskrivninger. Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 10 år.

#### Kapitalkonto i interessentskab

Kapitalkonto i interessentskab måles til indre værdi svarende til ejeandelens regnskabsmæssige indre værdi i interessentskabet.

#### Kapitalandele i tilknyttede, associerede og fællesledede virksomheder

Tilknyttede, associerede og fællesledede virksomheder medtages med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter indre værdis metode.



# Noter – Danica Ejendomsselskab

---

Note

---

## **Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

### **Investeringsejendomme under opførsel til videresalg**

Investeringsejendomme under opførsel til videresalg er indregnet til kostpris med vurdering af, hvorvidt der er behov for nedskrivning af værdierne i det omfang, der er objektiv indikation herfor.

### **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 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.

## Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.	2021	2020
<b>2 Omsætning</b>		
Selskabets omsætning er genereret i Danmark		
<b>3 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
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 genralforsamlingsvalgt revisor.		
Revisionshonoraret for koncernen specificeres i årsrapporten for Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.		
<b>4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-58	-162
Opskrivning af investeringsejendomme	87	-2
Nedskrivning af investeringsejendomme	-6	30
<b>I alt</b>	<b>23</b>	<b>-134</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter mv.	23	104
<b>I alt</b>	<b>23</b>	<b>104</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-9	0
Andre renteudgifter mv.	0	-10
<b>I alt</b>	<b>-9</b>	<b>-10</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	12.499	12.842
Tilgang	1.902	23
Afgang	-1.526	-395
Overførsler fra projektejendomme	2.201	29
Kostpris ultimo	15.076	12.499
Værdireguleringer primo	2.542	2.551
Årets værdireguleringer	485	61
Værdireguleringer på solgte ejendomme	46	64
Tilbageførte værdireguleringer	-605	-134
Værdireguleringer ultimo	2.468	2.542
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.544</b>	<b>15.041</b>
<b>Dagsværdi ultimo</b>		
Boligejendomme	7.541	5.106
Kontorejendomme	10.003	9.935
<b>Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse</b>		
Boligejendomme	-185	-117
Kontorejendomme	162	-17

## Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Mio. kr.	2021	2020		
<b>8 Investeringsejendomme under opførelse</b>				
Kostpris primo	3.667	2.772		
Tilgang	231	924		
Afgang	-1.620	0		
Overførsler til investeringsejendomme	-2.201	-29		
Kostpris ultimo	77	3.667		
Værdireguleringer primo	-164	-60		
Årets værdireguleringer	247	-104		
Værdireguleringer ultimo	83	-164		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>160</b>	<b>3.503</b>		
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	962	712		
Tilgang	5.222	250		
Kostpris ultimo	6.184	962		
Værdireguleringer primo	94	119		
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	76	-25		
Værdireguleringer ultimo	170	94		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.354</b>	<b>1.056</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	Kgs. Lyngby	100%	-1	4.685
Jægersgårdsgade 101A P/S	København	100%	16	301
ERDA I P/S	København	100%	37	64
K/S ERDA II	København	100%	0	98
ERDA II Komplementarselskab ApS	København	100%	0	0
SD Karré 1 P/S	København	100%	22	820
SD Karré 2 P/S	København	100%	4	108
SD Karreen Holding P/S	København	100%	26	927
Helsingørsgade 15 P/S	København	100%	-3	40
Helsingørsgade Holding P/S	København	100%	-4	41
Ordrup Jagtvej Holding P/S	København	100%	1	118
Ordrup Jagtvej 93-109 P/S	København	100%	1	118
Bag Søndermarken Holding P/S	København	100%	-2	120
Bag Søndermarken 1b-11 P/S	København	100%	1	123
<b>10 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder</b>				
Kostpris primo			7.582	7.910
Tilgang			942	0
Afgang			-98	-328
Kostpris ultimo			8.426	7.582
Værdireguleringer primo			295	718
Resultat			382	-423
Udbytte modtaget			-366	0
Værdireguleringer ultimo			311	295
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>8.737</b>	<b>7.877</b>

# Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.		2021	2020	
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Danske Shoppingcentre FC P/S	Høje Taastrup	50%	30	655
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS	Høje Taastrup	50%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	Høje Taastrup	50%	264	7.393
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	0	8
Komplementarselskabet CØ ApS	København	50%	0	0
Magnolieholm P/S	Herning	75%	3	1
Komplementarselskabet Magnolieholm ApS	Herning	75%	0	0
K/S ERDA II	Århus	100%	47	0
ERDA II Komplementarselskab ApS	Århus	100%	0	0
P/S Downtown CBD	København	50%	3	189
Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD	København	50%	0	0
Samejet Nymøllevvej 59-91	København	75%	36	491
<b>11 Tilgodehavender hos kapitalandele og associerede virksomheder</b>				
Kostpris primo			664	1.033
Tilgang			29	51
Afgang			-97	-420
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>596</b>	<b>664</b>
<b>12 Kapitalkonto i interessentselskab</b>				
Kostpris primo			98	98
Kostpris ultimo			98	98
Værdiregulering primo			79	76
Årets resultat			1	7
Årets udlodning			0	-4
Værdiregulering ultimo			80	79
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>178</b>	<b>177</b>
Navn	Hjemsted	Andel	Resultat	Egenkapital
Interessentskabet af 23. december 1991	Århus	14,98%	1	178
<b>13 Ejendomme under opførsel (til videregølg)</b>				
Tilgang			1.592	0
Kostpris ultimo			1.592	0
Værdiregulering primo			-181	0
Årets værdireguleringer			-3	0
Værdireguleringer ultimo			-184	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>1.408</b>	<b>0</b>
<b>14 Gældsforpligtelser</b>				
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:				
Leverandører af varer og tjenesteydelser			143	0
Gæld til tilknyttede virksomheder			10	4.867
Anden gæld			616	688
<b>I alt</b>			<b>769</b>	<b>5.555</b>

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

## Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.	2021	2020
<b>15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser</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	379	213
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt	10	10
Heraf indgår i selskabets balance	-	-
Udskudt skat vedrører ejendomme er jævnfør regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	2.255	2.178
Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at opføre eller om- og tilbygge investeringsejendomme, reparere, vedligeholde og forbedre disse samt tinglyste hjemfaldsforpligtigelser for et beløb på	1.025	1.104
Der forefindes ingen sikkerhedsstillelser.		
<b>16 Nærtstående parter</b>		
Koncerninterne transaktioner er foretaget på markedsvilkår med moderselskab Danica Pension:		
Mellemregning	4	4.867
Apportindskud af SD Holing P/S med datterselskaber og Helsingørsgade Holding P/S med datterselskab	944	0
Apportindskud af 13 investeringsejendomme	503	0
Koncerninterne transaktioner foretaget på markedsvilkår med associerede selskaber:		
Administrations Fee Danica Kapitalforvaltning	66	62
Udbytte Danske Shoppingcentre og Nymøllevvej	302	26
<b>17 Koncernforhold</b>		
Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, København, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Danica Ejendomsselskab ApS indgår som datterselskab, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, hvori Danica Ejendomsselskab ApS indgår som dattervirksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, København K.		