

# Danica Ejendomsselskab ApS

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

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 20. januar 2021

---

dirigent

# Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## 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 2020

## BESTYRELSE

Jesper Mølskov Høybye (formand)  
Poul Kobberup (næstformand)  
Søren Møller Hansen  
Michael Nielsen

DIREKTION  
Michael Nielsen

REVISION  
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

GENERALFORSAMLING  
Ordinær generalforsamling afholdes 20. januar 2021.

# LEDELSESBERETNING

## Hovedtal

(Mio. kr.)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsætning	810	755	424	499	1.326
Bruttoresultat	521	518	266	328	894
Resultat af primær drift	343	630	583	512	988
Finansielle poster, netto	94	101	427	666	635
Årets resultat	-20	1.010	1.010	1.178	1.623
Anlægsaktiver, tilgang	947	1.696	1.428	1.196	1.182
Aktiver i alt	29.270	29.767	22.384	27.359	28.151
Egenkapital	23.715	23.735	21.321	27.011	27.533
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning	0,0	5,2	4,7	4,3	6,1
Soliditetsgrad i %	81,0	79,7	95,3	98,7	97,8
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 for 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 er på 29.270 mio. kr. ultimo 2020. 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 86,0% per ultimo året. Ejendomsværdien af Porteføljen fordeler sig i mellem fire hovedkategorier: ca. 24% kategoriseres som detail og shoppingcentre i drift, ca. 34% er kategoriseret som erhvervsejendomme i drift, ca. 19% 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.

## Årets resultat

Ejendomsmarkedet i Danmark blev i 2020 påvirket af COVID-19 pandemien, som på mange områder havde effekt på samfundsøkonomien. Især blev retail- og hotelsegmentet hårdt ramt af nedlukninger og restriktioner. Kontorsegmentet blev kun påvirket i mindre grad, mens boligmarkedet stort set var upåvirket af COVID-19. I selskabets portefølje blev især værdierne af shoppingcentrene påvirket negativt, dels som følge af understøttelse af lejerne med rabatter og henstand med lejebetalinger samt generelle værdifald på centrene som følge af pandemien. 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 flere tilbud om bespisning og underholdnings- og fritidsaktiviteter af forskellig karakter. Udviklingsprojekterne, som primært foregår i de tilknyttede og associerede selskaber, forløber i det store hele planmæssigt, dog er disse i sagens natur forbundet med en risiko vedrørende forudsat fremtidig udlejning og salg, som skal ske om 2-4 år.

Efterspørgslen efter velbeliggende investeringsejendomme er fortsat høj ikke mindst pga. lavt eller negativt rentemiljø. Det har også medvirket til at afkastkravniveauet for investeringsejendomme i løbet af 2020 har været stabilt eller bevæget sig i svagt nedadgående retning. Dog er der for afkastniveauet for shoppingcentre set en mindre stigning primært foranlediget af COVID-19.

Resultatet inklusive værdireguleringer for 2020 udgør -20 mio. kr. mod 1.234 mio. kr. året før. Resultatet før værdireguleringer er stort set i overensstemmelse med forventningerne. Nettoomsætningen er steget, mens bruttoresultatet er stort set uændret hvilket skyldes stigning i eksterne omkostninger vedr. investeringsejendomme. Årets resultat er markant negativt påvirket af årets værdireguleringer i direkte ejede ejendomme og ikke mindst nedskrivningerne på ejendomme i selskabets kapitalandele i Danske Shopping Centre

Det samlede afkast på ejendommene i selskabet blev på 0,1 pct. mod 3,2 pct. i 2019. Driftsafkastet udgjorde isoleret set 2,4 pct., mod 2,5 pct., i 2019.

Med det formål at forenkle porteføljens ejerstruktur er der i 2020 gennemført en række fusioner og omlægnin-ger. Søsterselskaberne Danica Ejendomsselskab II ApS, Hannemanns Alle P/S, Bernstorffsgade 50 P/S og Bernstorffsgade Holding A/S er sammen med datterselskaberne Nygade 1-3 ApS, Komplementarselskabet Project Nord ApS og ERDA I Komplementarselskab ApS og Lyngby C ApS fusioneret med Danica Ejendomsselskab. Forenklingen fortsætter i 2021, idet det er hensigten ved apportindskud fra Danica Pension at tilføre et mindre antal ejendomme til Danica Ejendomsselskab ApS.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er sket på baggrund af markedsbaserede forrentningskrav, der varierer for indirekte ejet butikcentre fra 4,3 pct. til 8,65 pct. For øvrige erhvervsjendomme fra 3,78 pct. til 8,0 pct. og for boligejendomme 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 butikcentre er en del af lejekontrakterne afhængig af butiksoomsætningen. 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>	<i>-7</i>
<i>En stigning på en procent i den gennemsnitlige lånerente</i>	<i>-56</i>

*Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.*

<i>Et fald på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau</i>	<i>-958</i>
<i>En stigning på en procent i det gennemsnitlige afkastkrav</i>	<i>-4.041</i>

### **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 2020.

Selskabet har i 2020 udformet en ESG politik 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.

## **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 2021**

Selskabet forventer for 2021 et bruttoresultat eksklusiv værdireguleringen i niveauet 500 mio. kr.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 20. januar 2021

Direktion:

Michael Nielsen

Bestyrelse:

Jesper Mølskov Høybye  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Danica Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 20. januar 2021

#### **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.	2020	2019
2		
Nettoomsætning	810	755
Andre driftsindtægter	17	1
Driftsomkostninger	0	-60
3		
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-306	-178
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>521</b>	<b>518</b>
Andre eksterne omkostninger	-60	-52
4		
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-134	164
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>327</b>	<b>630</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-25	-33
Indtægt af kapitalkonto i interessentselskab	7	16
Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	-423	161
Værdiregulering til dagsværdi	0	134
5		
Finansielle indtægter	104	122
6		
Finansielle omkostninger	-10	-21
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-20</b>	<b>1.009</b>
7		
Skat	0	1
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-20</b>	<b>1.010</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	-448	11
Overført resultat	428	999
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-20</b>	<b>1.010</b>

# Balance - Danica Ejendomselskab ApS

31. december

Note Mio. kr.	2020	2019	
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
8	Investeringsejendomme	15.041	15.393
9	Investeringsejendomme under opførelse	3.503	2.712
10	Driftsmateriale og inventar	0	0
I alt		18.544	18.105
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.056	831
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	352	26
12	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	7.877	8.628
13	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	664	1.033
14	Kapitalkonto i interessentselskab	177	174
I alt		10.126	10.692
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.670</b>	<b>28.797</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	372
	Tilgodehavender hos lejerner	0	7
	Tilgodehavende skat	0	1
	Andre tilgodehavender	459	369
I alt		459	749
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>141</b>	<b>221</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>600</b>	<b>970</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>29.270</b>	<b>29.767</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Anpartskapital	3.100	2.794
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	390	838
	Overført resultat	20.225	20.103
I alt		23.715	23.735
15	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>		
	Koncernlån	0	3.495
	Gæld til associerede virksomheder	0	24
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.867	1.976
	Melemværende med lejerner	0	1
	Deposita mv.	0	26
	Anden gæld	688	510
I alt		5.555	6.032
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>29.270</b>	<b>29.767</b>
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
17	Nærtstående parter		
18	Koncernforhold		

# Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>2.794</b>	<b>1.392</b>	<b>17.131</b>	<b>21.317</b>
Tilgang ved fusion	-	-565	1.973	1.408
Årets overskud	-	11	999	1.010
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>2.794</b>	<b>838</b>	<b>20.103</b>	<b>23.735</b>
Årets overskud	-	-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>

Anpartsantal á 100kr 3.100 mio. kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

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.

### Fusion af selskaber

Danica Ejendomsselskab ApS har pr. 1. januar 2020 fusioneret søsterselskaberne Danica Ejendomsselskab II ApS, Hannemanns Alle P/S, Bernstorffsgade 50 P/S og Bernstorffsgade Holding A/S samt datterselskaberne Nygade A-3 ApS, Komplementarselskabet Project Nord ApS og ERDA I Komplementarselskab ApS og Lyngby C ApS med Danica Ejendomsselskab ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er gennemført efter sammenlægningsmetoden.

### 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.

### Andre driftsindtægter

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

### Driftsomkostninger

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

# Noter – Danica Ejendomsselskab

---

## Note

---

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### **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.

Resultatposten indeholder desuden realiserede gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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 livsforsikringsselskabers 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 livsforsikringsselskabers ejendomsdattervirksomheder, afsættes selskabets udskudte skat i livsforsikringsejer-selskabet. 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 ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav 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. I de tilfælde hvor dagsværdien ikke kan måles pålideligt anvendes kostpris som udgangspunkt til dagsværdien. 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 den 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 Danica Ejendomsselskabs regnskabspraksis.

## Tilgodehavender

Andre tilgodehavender og tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

# Noter – Danica Ejendomsselskab

---

---

## Note

---

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### 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.

2

### Omsætning

Selskabets omsætning er genereret i Danmark.



# Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note	Mio. kr.	2020	2019
<b>3 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>			
Personaleudgifter, der vedrører Danica Ejendomsselskab, indgår i de overfor lejerne aflagte varme- og fællesregnskaber Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.  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		-162	177
Nedskrivning af investeringsejendomme		-2	-31
Opskrivning af investeringsejendomme		30	19
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme		0	-1
<b>I alt</b>		<b>-134</b>	<b>164</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>			
Andre renteindtægter mv.		104	122
<b>I alt</b>		<b>104</b>	<b>122</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder		0	-14
Renteudgifter til ass. Virksomheder		0	-1
Andre renteudgifter mv.		-10	-6
<b>I alt</b>		<b>-10</b>	<b>-21</b>
<b>7 Skat</b>			
Skat af årets resultat		0	1
<b>I alt</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>8 Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo		12.842	11.108
Tilgang		23	968
Afgang		-395	-134
Overførsler fra projektejendomme		29	900
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>12.499</b>	<b>12.842</b>
Værdireguleringer primo		2.551	2.110
Korrektioner til primo		0	1
Årets værdireguleringer		61	354
Værdireguleringer på solgte ejendomme		64	0
Tilbageførte værdireguleringer		-134	167
Opregulering		0	1
Afgang		0	-82
<b>Værdireguleringer ultimo</b>		<b>2.542</b>	<b>2.551</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>15.041</b>	<b>15.393</b>
<b>Dagsværdi ultimo</b>			
Boligejendomme		5.106	-
Kontorejendomme		9.935	-
<b>Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse</b>			
Boligejendomme		-117	-
Kontorejendomme		-17	-

## Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Mio. kr.	2020	2019		
<b>9 Investeringsejendomme under opførelse</b>				
Kostpris primo	2.772	3.437		
Tilgang	924	235		
Overførsler til investeringsejendomme	-29	-900		
Kostpris ultimo	3.667	2.772		
Værdireguleringer primo	-60	182		
Årets værdireguleringer	-104	-242		
Værdireguleringer ultimo	-164	-60		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.503</b>	<b>2.712</b>		
<b>10 Driftsmateriale og inventar</b>				
Anskaffelsessum primo	0	498		
Anskaffelsessum ultimo	0	498		
Samlet afskrivninger primo	0	-498		
Samlede afskrivninger ultimo	0	-498		
Bogførte værdi ved årets afslutning	0	0		
<b>11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	712	712		
Tilgang	250	0		
Kostpris ultimo	962	712		
Værdireguleringer primo	119	156		
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	-25	-37		
Værdireguleringer ultimo	94	119		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.056</b>	<b>831</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	Kgs. Lyngby	100%	-1	745
Jægersgårdsgade 101A P/S	København	100%	21	284
ERDA I P/S	København	100%	-46	27
<b>12 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder</b>				
Kostpris primo	7.910	7.910		
Afgang	-328	0		
Kostpris ultimo	7.582	7.910		
Værdireguleringer primo	718	670		
Resultat	-423	152		
Udbytte modtaget	0	-104		
Værdireguleringer ultimo	295	718		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.877</b>	<b>8.628</b>		

# Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.		2020	2019
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:			
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat Egenkapital
Danske Shoppingcentre FC P/S	Høje Taastrup	50%	41 660
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre FC ApS	Høje Taastrup	50%	0 0
Danske Shoppingcentre P/S	Høje Taastrup	50%	441 6.659
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	0 8
Komplementarselskabet CØ ApS	København	50%	0 0
Magnolieholm P/S	Herning	75%	-32 69
Komplementarselskabet Magnolieholm ApS	Herning	75%	0 0
ERDA II K/S	Århus	96%	-5 4
ERDA II Komplementarselskab ApS	Århus	96%	0 0
Samejet Nymøllevej 59-91	København	75%	-22 476
<b>13 Tilgodehavender hos kapitalandele og associerede virksomheder</b>			
Kostpris primo			1.033 546
Tilgang			51 493
Afgang			-420 -6
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>664 1.033</b>
<b>14 Kapitalkonto i interessentselskab</b>			
Kostpris primo			98 98
Kostpris ultimo			98 98
Værdiregulering primo			76 79
Årets resultat			7 16
Årets udlodning			-4 -19
Værdiregulering ultimo			79 76
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>177 174</b>
Navn	Hjemsted	andel	Resultat Egenkapital
Interessentskabet af 23. december 1991	Århus	14,98%	7 177
<b>15 Gældsforpligtelser</b>			
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:			
Gæld til tilknyttede virksomheder			4.867 1.918
Anden gæld			689 508
<b>I alt</b>			<b>5.556 2.426</b>

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

# Noter - Danica Ejendomsselskab ApS

Note Mio. kr.	2020	2019
<b>16 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	213	207
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt	10	12
Heraf indgår i selskabets balance	-	-
Udskudt skat vedrører ejendomme er jævnfør regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	2.178	2.291
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	1.104	1.251
Der forefindes ingen sikkerhedsstillelser.		
<b>17 Nærtstående parter</b>		
Der er ingen koncern interne transaktioner, som ikke er foretaget på markedsvilkår.		
<b>18 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.		