

Danica Ejendomme P/S

CVR-nr. 24919714
Holmens Kanal 2
1060 København K

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 25. januar 2024

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 Ejendomme P/S
Adresse: Holmens Kanal 2
1060 København K
CVR-nr.: 24919714
Stiftet: 20.12.1915
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand
Poul Kobblerup, næstformand
Søren Møller Hansen
Michael Nielsen
Jesper Koefoed

DIREKTION

Michael Nielsen

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

FULDT ANSVARLIG DELTAGER

Danica Komplementar ApS

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes 25. januar 2024.

HJEMMESIDE

www.danicaejendomme.dk

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

(Mio.kr.)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	936	899	846	827	764
Bruttoresultat	687	688	569	535	526
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi* Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme*	-890 2	-175 171	-10 0	-129 0	181 -1
Driftsresultat	-255	629	573	377	643
Finansielle poster, netto	61	122	11	86	101
Årets resultat	-1.336	1.061	953	-20	1.010
Materielle anlægsaktiver, tilgang	743	373	2.176	948	1.760
Aktiver i alt	35.439	36.842	35.554	29.329	29.867
Egenkapital	34.738	36.074	35.013	23.715	23.735

Nøgletal:

Egenkapitalforretning	-3,7	2,9	2,7	-0,1	4,3
Soliditetsgrad i%	98,1	97,9	98,5	80,9	79,5
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

*Urealiseret værdiregulering og gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme vedrører kun direkte ejede ejendomme. Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal".

Fra primo 2023 er der foretaget fusion af en række selskaber med Danica Ejendomme P/S som fortsættende selskab efter sammenlægningsmetoden. Følgende selskaber er blevet fusioneret ind i Danica Ejendomme P/S:

- K/S ERDA II, CVR-nr. 3862 7724
- Jægersgårdsgade 101A P/S, CVR-nr. 3648 5604
- Helsingørsgade 15 P/S, CVR-nr. 4169 3398
- Helsingørsgade Holding P/S, CVR-nr. 4169 3363
- Komplementarselskab ERDA II ApS, CVR-nr. 38627678

Nøgletallene er tilpasset fusionen bagudlagt.

Hovedaktivitet

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

Danica Ejendomme P/S ejer investerings- og projektejendomme og andele i butikcentre i Danmark, med hovedvægt på Storkøbenhavn og de større byer. Ejerskab er direkte eller gennem tilknyttede og associerede ejendoms-selskaber.

Danica Ejendomme P/S samlede aktiver udgør 35.439 mio. kr. ultimo 2023. Knap 50 pct. er direkte ejendomsinvesteringer, mens resten udgør øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber samt lån til disse. Tomgangen for de direkte ejede driftsejendomme excl. udviklingsprojekter udgør 5,3% per ultimo året. Ejendomsværdien af porteføljen fordeler sig på fire hovedkategorier: 22% kategoriseres som detail og shoppingcentre i drift, 34% er kategoriseret som erhvervsjendomme i drift, 29% er boligejendomme i drift og 15% er projekter under opførelse. Fordelingen beregnes på basis af ejendomsværdier, inkl. værdier af underliggende ejendomme i tilknyttede og associerede selskaber.

Årets aktiviteter og resultat

Ejendomsmarkedet i Danmark var i løbet af 2023 fortsat påvirket af stigende renter om end de lange renter faldt tilbage mod slutningen af året. Renteudviklingen gennem 2023 har betydet fortsat stigende afkastkrav indenfor bolig-, erhverv- og shoppingcentresegmenterne.

De stigende afkastkrav har medført en større nedjustering af markedsværdien for selskabets ejendomme samt ejendomme i tilknyttede og associerede selskaber. Den underliggende drift for alle tre segmenter har dog udviklet sig positivt i 2023. Udlejningsaktiviteten har således været tilfredsstillende og tomgangen for særligt bolig- og erhvervssegment er på et meget lavt niveau ved årets udgang. Både kunde- og omsætningstal i butikscentrene viser fremgang i forhold til året før.

Udviklingsprojekterne, som primært foregår i de tilknyttede og associerede selskaber, forløber generelt planmæssigt. Der er i løbet af året set et fald i byggeprisindekset, hvilket påvirker igangværende byggeprojekter hvor entreprisekontrakten indekseres positivt. Et stort fuldt udlejet kontorprojekt i København på 92.000 kvm. blev afsluttet i 2023 og indgår nu i driftsporteføljen med 50%, idet de øvrige 50% blev frasolgt. I året blev igangsat et boligprojekt med 230 enheder på en af selskabets velbeliggende grunde i København. De samlede investeringer i selskabet og tilknyttede udviklingsprojekter udgør ultimo året 3.680 mio.kr.

Salget af projektlejligheder er stagneret foranlediget af den generelle økonomiske usikkerhed i samfundet og især det stigende renteniveau. Der er dog foretaget salg i løbet af 2023, som alle er sket til tilfredsstillende priser i forhold til de underliggende forretningsplaner. Salgsstatus vurderes fortsat som tilfredsstillende, idet flere projekter fortsat er under opførelse med forventet færdiggørelse i 2024/2025.

Markedet for investeringsejendomme er påvirket af den økonomiske udvikling. Transaktionsvolumen i Danmark var i de første tre kvartaler yderst begrænset men steg i fjerde kvartal. Til trods for den lave transaktionsaktivitet har selskabet med det formål at trimme porteføljen foretaget frasalg af et antal mindre og sekundært beliggende ejendomme. I 2023 er der solgt 4 erhvervs ejendomme for i alt 732 mio.kr. med tilfredsstillende avancer. Trimningen af porteføljen vil fortsætte de kommende år. Der er ikke i 2023 foretaget nye ejendoms køb, idet prissætningen og dermed afkastet ikke er fundet attraktivt. Primo 2024 indfrier selskabet en tidligere indgået aftale om at overtage en større nyudviklet kontorejendom i Århus.

Resultatet inklusive værdireguleringer for 2023 udgør -1.336 mio. kr. mod 1.061 mio. kr. året før. Resultatet for 2023 før værdireguleringer er i overensstemmelse med forventningerne. Nettoomsætningen er steget og er positivt påvirket af en forbedring af udlejningsprocenten for både bolig- og erhvervssegmentet. Bruttoresultatet er uændret. Årets urealiserede værdireguleringer i selskabets direkte ejede ejendomme udgør -888 mio.kr. Reguleringerne er negativt påvirket af stigende afkastkrav forårsaget af det stigende renteniveau. Herudover har årets nyudlejninger og opsigelser, pristalsregulering af lejeindtægter og revurdering af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger påvirket værdiansættelserne.

Driftsafkastet for 2023 udgør isoleret set 3,2 pct. mod 3,0 pct. i 2022. Det samlede afkast på ejendommene i selskabet er på -3,7 pct. i 2023 mod 2,9 pct. i 2022.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme sker på baggrund af markedsbaserede afkastkrav, der for erhvervs ejendomme varierer fra 4,0 pct. til 7,0 pct. og for boligejendomme fra 3,6 pct. til 4,8 pct. For indirekte ejede butikscentre varierer afkastkravene fra 5,1 pct. til 7,6 pct.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme foretages til dagsværdi og er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav. Laveste anvendte afkastkrav er 3,6% og højeste afkastkrav er 7,0%. Disse niveauer fastsættes med input fra eksterne professionelle markedsaktører og udtrykker hver enkelt ejendoms attraktivitet, udlejningsprofil, beliggenhed og risikoprofil. Da afkastkravene i et vist omfang er tilknyttet udviklingen i markedsrenten, er fastsættelsen forbundet med en vis usikkerhed.

I værdiansættelsen, som baseres på en 10-årig DCF model, indgår endvidere en række parametre som vurdering af markedsleje, tomgangsperioder, omkostninger til vedligeholdelse, etc. I sagens natur indeholder fastsættelsen

af disse parametre en vis usikkerhed, idet de dog fastsættes ud fra erfaringstal af personer med indgående kendskab til ejendommene og markedet.

Risikoen i selskabets direkte ejendomme kan på visse faktorer opgøres således:

Effekt på årsresultatet, mio. kr.:

En stigning på et procentpoint i den gennemsnitlige tomgang -13

Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.:

Et fald på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau -64

En stigning på et kvart procentpoint i det gennemsnitlige afkastkrav -1.140

Særlige risici

Investeringer i udlejningsejendomme er særligt behæftet med risiko for manglende udlejning. Selskabet har en investeringsstrategi, som tilsikrer, at udlejningsrisiciene reduceres bl.a. via attraktive beliggenheder, løbende god vedligeholdelse af ejendommene samt tilstedeværelse af kompetente udlejningsressourcer i selskabet.

Risikoen for manglende lejebetalinger afdækkes dels ved forudbetaling af husleje og dels ved sikkerheder i form af kontante deposita eller garantistillelser.

Huslejer i såvel erhvervs- som boligejendomme reguleres generelt i takt med nettoprisindekset, hvilket modvirker risikoen for at en høj inflation vil påvirke ejendommens værdier negativt. For detailhandelsejendomme kan huslejen også være fastsat ud fra butikernes omsætning, dog ofte med en minimumsleje.

Selskabet har i samarbejde med en professional forsikringsmægler udarbejdet en forsikringspolitik, som sikrer at selskabets ejendomme og tilhørende aktiviteter er forsvarligt forsikret.

Selskabet har udarbejdet en ESG strategi, som har til formål, at forbedre ejendommens bæredygtige status, og dermed bevare sin attraktivitet i forhold til de stigende krav fra myndigheder og erhvervslejere.

Selskabets udviklingsprojekter og større ombygningsprojekter indeholder yderligere risici relateret til entreprisekontrakterne samt entreprenørens evne til at udføre opgaven. Dette søges afdækket ved primært at kontrahere med de største entreprenører samt kræve garantistillelser for arbejdets udførelse. Udviklingsprojekter indeholder også markedsmæssige risici relateret til fremtidige udlejnings- eller salgspriser.

Videnressourcer

Selskabet har igen i 2023 styrket organisationen både inden for asset management og ESG, via tilførsel af yderligere kompetencer. Selskabet har nu en bredt funderet organisation med stærke og erfarne kompetencer inden for ejendomsdrift og -investeringer.

Den løbende ejendomsadministration sker i samarbejde med eksterne, professionelle administratorer, der efterlever Ejendom Danmarks 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. Selskabets egne projektudviklingskompetencer suppleres ligeledes 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 Ejendomme P/S følger Danske Banks politik for Corporate Responsibility. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet for Danske Bank A/S, cvr. Nr. 61126228 for 2023.

Selskabet har udformet en ESG strategi for sine 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 37 pct. i 2025 og 69 pct. i 2030 sammenlignet med udledningen i 2019. I perioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023 har CO2-udledningen ligget på 7,3 kg CO2e/m2, hvilket er en reduktion på 34 pct. i forhold til 2019. Årsagen til denne reduktion er primært ændrede emissionsfaktorer, som skyldes omlægninger i det centrale energisystem til mere vedvarende energikilder. Derudover er der indkøbt grøn strøm og udført energioptimerende tiltag på udvalgte ejendomme. Selskabet har i 2023 udarbejdet en biodiversitetsstrategi, som sætter retningen for udviklingen af dette område de kommende år.

I løbet af 2024 vil målsætningen for reduktion af CO2-udledningen frem mod 2025 blive revurderet, mens målet frem mod 2030 forventes fastholdt.

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

Mangfoldighed i bestyrelsens kompetencer er afgørende for bestyrelsens virke. Der er vedtaget en mangfoldighedspolitik, som fastlægger rammerne for at sikre mangfoldighed og inklusion i Danica Ejendomme P/S. Politikken definerer, hvilke kompetencer den samlede bestyrelse skal besidde, og der sker en løbende vurdering af, hvorvidt bestyrelsens kompetencer er tilstrækkelige. Ifølge mangfoldighedspolitikken skal bestyrelsen sikre, at der til stadighed fokuseres på at opretholde en kønsmæssig balance blandt bestyrelsen i Danica Ejendomme P/S.

Danica Ejendomme P/S arbejder målrettet for at opnå en ligelig fordeling af køn i bestyrelsen og forventer at være i mål med dette i 2028. Danica Ejendomme P/S har i den anledning i politikken fastsat måltal for bestyrelsen.

KØNSMÆSSIGE SAMMENSÆTNING OG MÅL

	I alt	Kvinder	Andel af kvinder	Mål for 2028
Bestyrelsesmedlemmer	5	0	0%	40%

Der er ikke udarbejdet måltal for øvrige ledelsesniveauer da direktionen kun har et medlem, og der herudover ikke er ansatte i Danica Ejendomme P/S. Øvrige personaleresourcer indkøbes hos Danica Kapitalforvaltning P/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Foranlediget af den ekstraordinære situation med stigende renter samt den geopolitiske uro vil selskabet opretholde en skærpet opmærksomhed på effekten af disse forhold på selskabets aktiviteter.

Forventninger til 2024

Selskabet forventer ved uændret portefølje for 2024 et bruttoresultat eksklusive værdireguleringer på niveau med 2023. Hertil kommer at værdiansættelsen af porteføljen kan blive påvirket af ændrede afkastkrav foranlediget af de finansielle markedsforhold.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Danica Ejendomme P/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 25. januar 2024

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen
Formand

Poul Kobberup
Næstformand

Jesper Koefoed

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Danica Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisoreres 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 25. januar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Christian Camilo Porsborg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50635

Resultatopgørelse - Danica Ejendomme P/S

1. januar - 31. december

Note Mio. kr.	2023	2022
2 Nettoomsætning	936	899
3 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-249	-211
BRUTTORESULTAT	687	688
Andre eksterne omkostninger	-54	-55
4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-988	-5
Tilbageførelse af nedskrivninger vedr. ejendomme under opførsel (til videresalg)	100	0
DRIFTSRESULTAT	-255	629
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-679	56
Indtægt af kapitalkonto i interessentselskab	-18	14
Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	-445	240
5 Finansielle indtægter	64	122
6 Finansielle omkostninger	-3	0
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-1.336	1.061
ÅRETS RESULTAT	-1.336	1.061
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	-150	133
Overført resultat	-1.186	928
DISPONERET I ALT	-1.336	1.061

Balance - Danica Ejendomme P/S

31. december

Note	Mio. kr.	2023	2022
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	16.208	17.750
8	Investeringsejendomme under opførelse	616	381
	I alt	16.824	18.131
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.461	6.838
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	945	965
10	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	8.138	8.795
11	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	1.303	763
12	Kapitalkonto i interessentselskab	167	183
	I alt	17.014	17.544
	Anlægsaktiver i alt	33.838	35.675
OMSÆTNINGSAKTIVER			
13	Ejendomme under opførelse (til videresalg)	985	764
Tilgodehavender			
	Andre tilgodehavender	325	155
	I alt	325	155
	Likvide beholdninger	291	250
	Omsætningsaktiver i alt	1.601	1.169
	AKTIVER I ALT	35.439	36.844
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	4.410	4.410
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	150
	Overført resultat	30.328	31.514
	I alt	34.738	36.074
14	GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til associerede virksomheder	150	154
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4
	Anden gæld	510	612
	Periodeafgrænsningsposter	41	0
	I alt	701	770
	PASSIVER I ALT	35.439	36.844
15	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
16	Nærtstående parter		
17	Ledelsesvederlag		
18	Koncernforhold		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
Egenkapital 1. januar 2022	4.410	481	30.122	35.013
Årets resultat	-	133	928	1.061
Tilgang ved fusion	-	-464	464	-
Egenkapital 31. december 2022	4.410	150	31.514	36.074
Årets resultat	-	-150	-1.186	-1.336
Egenkapital 31. december 2023	4.410	0	30.328	34.738

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2022.

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

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 112 stk. 1. Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for koncernen, ligesom der ikke er udarbejdet pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Der er foretaget fusion af en række selskaber med Danica Ejendomme P/S som fortsættende selskab efter sammenlægningsmetoden.

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 Ejendomme P/S

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.

Tilbageførsel af nedskrivninger vedr. ejendomme under opførelse (til videresalg)

Tilbageførsel af nedskrivninger vedr. ejendomme under opførelse (til videresalg) medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets tilbageførte værdireguleringer vedr. ejendomme under opførelse (til videresalg).

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 Ejendomme P/S kapitalandel. Andelen af resultat opgøres med udgangspunkt i den senest foreliggende årsregnskab eller perioderegnskab, som følger samme regnskabspraksis som Danica Ejendomme P/S.

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

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 Ejendomme P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat

For tiden indtil omdannelse til partnerselskab 14. juli 2023 er selskabet et selvstændigt skattesubjekt, som opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssselskabers ejendomsdattervirk-somheder. Selskabets skattepligtig indkomst medregnes derfor hos moderselskabet Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, hvor skatten af den samlede indkomst udgiftsføres.

For tiden efter omdannelsen til partnerselskab er selskabet ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltageren.

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 forsikringssselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. De anvendte afkastkrav varierer individuelt i mellem 3,6% og 7,0%. 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. I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 7.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering.

Investeringsejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter. Til beregning af den forventede markedsværdi for investeringsejendommene under opførelse anvendes der en diskonteringsfaktor på 5,90% inkl. 2,0% forventet inflation. I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme under opførelse henvises der til note 8.

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.

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

Investerings ejendomme under opførelse til videresalg

Investerings ejendomme under opførelse indregnes til kostpris. Ledelsen vurderer, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der nedskrivning.
Investerings ejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på bankkonti.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

Principper for transaktioner mellem koncernens virksomheder

Selskabet indgår i Danske Bank koncernen og Danica koncernen, der består af en række selvstændige juridiske virksomheder. Transaktioner mellem koncernens virksomheder afregnes på markedspriseniveau. Centralt afholdte omkostninger faktureres til virksomheden som kalkulerede enhedspriser ud fra forbrug og aktivitet i overensstemmelse med reglerne om Transfer Pricing eller til markedspriser, hvis sådanne findes.

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.	2023	2022
2 Omsætning		
Selskabets omsætning er genereret i Danmark		
3 Andre eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
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.		
4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-990	-175
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	2	170
I alt	-988	-5
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	62	0
Andre renteindtægter mv.	2	122
I alt	64	122
6 Finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter mv.	-3	0
I alt	-3	0
7 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.504	15.627
Tilgang	148	148
Afgang	-411	-271
Overførsler fra projektejendomme	0	0
Kostpris ultimo	15.241	15.504
Værdireguleringer primo	2.246	2.553
Årets værdireguleringer	-947	-218
Værdireguleringer på solgte ejendomme	-324	-90
Tilbageførte værdireguleringer	-8	0
Værdireguleringer ultimo	967	2.246
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.208	17.750
Dagsværdi ultimo		
Boligejendomme	7.721	7.835
Kontorejendomme	8.487	9.915
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Boligejendomme	-133	244
Kontorejendomme	-857	-419

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

Note 7 fortsat

Selskabets investeringsejendomme består af 17 boligejendomme med et samlet areal på næsten 188.000 m² beliggende i Storkøbenhavn og Aarhus, og 58 erhvervsejendomme med primært kontor på i alt næsten 458.000 m² beliggende i primært Hovedstadsregionen og Aarhus. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Storkøbenhavn 5,6 – 6,75 % (vægtet gennemsnit 6,0 %) (31.12.2022: 5,5 – 6,5 %, hhv. 5,8%).
- Erhvervsejendomme beliggende i Storkøbenhavn 6,0 – 9,0 % (vægtet gennemsnit 7,0 %) (31.12.2022: 5,5 – 8,75 %, hhv. 6,7 %).

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for hele driftsporteføljen inklusive forventet inflation udgør 6,5 % pr. 31.12.2023 (6,3% pr. 31.12.2022).

Den samlede økonomisk tomgang for driftsporteføljen excl. udviklingsprojekter udgjorde 5,3 % pr. 31.12.2023 (6,1% pr. 31.12.2022).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 1,9 mia. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrøm i år 10, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusive inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendomme er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent fastholdes i to år, hvorefter der indarbejdes strukturel tomgang på 2%, (medmindre særlige forhold gør sig gældende). Ved udgangen af 2023 var den gennemsnitlige leje for boligejendommene på 1.947 kr./m².
- Enkelte erhvervslejemål er pt. ikke udlejet. Det er forudsat, at der efter en tomgangsperiode på 24 måneder fra balancedagen kan indgås en lejeaftale med en ny lejer til en årlig leje svarende til tomgangslejen.
- Generelt for erhvervsejendomme er det forventet, at der skal ske reovering ved genudlejning for at kunne opretholde lejeniveauet, hvorfor der er indregnet omkostninger til fremtidig genudlejning.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 40.983 kr./m², og erhvervsejendommene til en gennemsnitlig værdi på 18.547 kr./m².

Noter - Danica Ejendomme P/S

Mio. kr.	2023	2022
8 Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris primo	349	77
Korrektion primo	0	47
Tilgang	235	225
Kostpris ultimo	584	349
Værdireguleringer primo	32	83
Korrektioner til tidligere år	0	-47
Årets værdireguleringer	0	-4
Værdireguleringer ultimo	32	32
Regnskabsmæssig værdi ultimo	616	381

Selskabets investeringsejendomme under opførelse udgør et samlet areal på ca. 25.000 m², hvoraf 10.400 m² udvikles med henblik på udlejning.

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering.

Til beregning af den forventede markedsværdi for investeringsejendomme under opførelse anvendes følgende diskonteringsfaktor 5,90% inkl. 2,0% forventet inflation.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere dagsværdien med omtrent 29 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrom i år 10, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusive inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

-Den forventede gennemsnitlige leje for boligerne er vurderet til 2.229 kr. pr. m² p.a.

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	6.678	5.807
Tilgang	303	871
Nedskrivning*	-56	0
Kostpris ultimo	6.925	6.678
Værdireguleringer primo	159	108
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	-623	51
Værdireguleringer ultimo	-464	159
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.461	6.837

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	-518	4.199
ERDA I P/S	København	100%	-26	357
SD Karreen Holding P/S	København	100%	1	926
Ordrup Jagtvej Holding P/S	København	100%	-16	88
Bag Søndermarken Holding P/S	København	100%	-5	133
Stockholmsgade Holding P/S	København	100%	-59	221
Vester Søgade 10 P/S	København	100%	0	593

*Selskabet er kontraktlig forpligtet til at købe anparter i et ejendomsselskab i 2024, hvor der grundet udviklingen i afkastkravet ses ind i en nedskrivning.

10 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder		
Kostpris primo	8.426	8.426
Kostpris ultimo	8.426	8.426
Værdireguleringer primo	369	311
Resultat	-445	240
Udbytte modtaget	-101	-182
Udbytte ikke modtaget	-111	0
Værdireguleringer ultimo	-288	369
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.138	8.795

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr. 2023 2022

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Danske Shoppingcentre FC P/S	Høje Taastrup	50%	-41	582
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS	Høje Taastrup	50%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	Høje Taastrup	50%	-439	6.931
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	0	8
Komplementarselskabet CØ ApS	København	50%	0	0
Magnolieholm P/S	Herring	75%	0	1
Komplementarselskabet Magnolieholm ApS	Herring	75%	0	0
P/S Downtown CBD	København	50%	4	196
Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD	København	50%	0	0
Samejet Nymøllevvej 59-91	København	75%	30	420
11 Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder				
Kostpris primo			763	596
Tilgang			540	361
Afgang			0	-194
Regnskabsmæssig værdi ultimo			1.303	763
12 Kapitalkonto i interessentselskab				
Kostpris primo			98	98
Kostpris ultimo			98	98
Værdiregulering primo			85	80
Arets resultat			-18	5
Værdiregulering ultimo			67	85
Regnskabsmæssig værdi ultimo			165	183
Navn	Hjemsted	Andel	Resultat	Egenkapital
Interessentskabet af 23. december 1991	Aarhus	14,98%	-18	165
13 Ejendomme under opførsel (til videresalg)				
Kostpris primo			948	1.592
Tilgang			152	314
Afgang			-25	-958
Kostpris ultimo			1.075	948
Nedskrivninger primo			-184	-184
Arets nedskrivninger			-6	0
Tilbageførte nedskrivninger			100	0
Nedskrivninger ultimo			-90	-184
Regnskabsmæssig værdi ultimo			985	764
14 Gældsforpligtelser				
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:				
Leverandører af varer og tjenesteydelser			150	154
Gæld til tilknyttede virksomheder			0	4
Anden gæld			510	800
Periodeafgrænsningsposter			41	0
I alt			701	958

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

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.	2023	2022
15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
Selskabet er fællesregistreret for lønsumsafgift og moms med alle væsentlige danske selskaber i Danica Pension koncernen og hæfter solidarisk for afregning heraf.		
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	126	277
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt	29	25
Heraf indgår i selskabets balance	-	-
Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at erhverve eller om- og tilbygge investeringsejendomme, reparere, vedligeholde og forbedre disse samt tinglyste hjemfaldsforpligtigelser for et beløb på	1.136	1.199
Der forefindes ingen sikkerhedsstillelser.		
16 Nærtstående parter		
Koncerninterne transaktioner er foretaget på markedsvilkår med moderselskab Danica Pension		
Mellemregning	14	18
Administrations Fee Danica Kapitalforvaltning	52	59
Udbytte Danske Shoppingcentre P/S, Danske Shoppingcentre FC P/S og Samejet Nymøllevej 59-91	111	182
17 Ledelsesvederlag		
Løn mv.	1	1
Pension	0	0
Bonus	0	0
I alt	1	1
Selskabets ledelse modtager ikke direkte honorar for deres ledelsesarbejde hvorfor overstående er udtryk for den del af ledelses løn, som kan henføres til ledelsesarbejde. Aflytningen sker af koncernforbundet selskab.		
18 Koncernforhold		
Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, København, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Danica Ejendomme P/S indgår som datterselskab, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, hvori Danica Ejendomme P/S indgår som dattervirksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2, København K.		