

Danica Ejendomme P/S

CVR-nr. 24919714
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 7. februar 2025

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: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5,
1613 København V

CVR-nr.: 24919714
Stiftet: 20.12.1915

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024

BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand
Poul Kobberup, næstformand
Søren Møller Hansen
Jesper Køefoed
Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

DIREKTION

Michael Nielsen

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

FULDT ANSVARLIG DELTAGER

Danica Komplementar ApS

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes 7. februar 2025.

HJEMMESIDE

www.danicaejendomme.dk

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

(Mio.kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	995	969	903	846	827
Bruttoresultat	778	711	691	569	535
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi*	147	-1.013	-175	-10	-129
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme*	-22	2	171	0	0
Driftsresultat	845	-255	632	573	377
Finansielle poster, netto	225	61	122	11	86
Årets resultat	1.718	-1.336	1.061	953	-20
Anlægsaktiver, tilgang	1.045	385	964	2.176	948
Aktiver i alt	37.081	35.450	36.842	35.554	29.329
Egenkapital	36.456	34.738	36.074	35.013	23.715
Nøgletal:					
Egenkapitalforretning	4,7	-3,8	2,9	2,7	-0,1
Soliditetsgrad i%	98,3	98,0	97,9	98,5	80,9
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

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

Fra primo 2024 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:

- Vester Søgade 10 P/S, CVR-nr. 4364 7865
- Europa Plads P/S 2021 CVR-nr. 4231 7063

Nøgletallene er tilrettelagt 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 37.081 mio. kr. ultimo 2024. Knap 54 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 3,3% per ultimo året. Ejendomsværdien af porteføljen fordeler sig på fire hovedkategorier: 22% kategoriseres som detail og shoppingcentre i drift, 35% er kategoriseret som erhvervsjendomme i drift, 28% 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 2024 positivt påvirket af sænkning af styringsrenter samt lavere inflationsniveau i forhold til forrige år. Udviklingen har betydet relativ stabile afkastkrav gennem 2024 indenfor bolig-, erhverv- og shoppingcentresegmenterne.

Den underliggende drift for selskabets ejendomme samt ejendomme i tilknyttede og associerede selskaber har udviklet sig positivt i 2024. Udlejningsaktiviteten har været tilfredsstillende og tomgangen for særligt bolig- og erhvervssegment er fortsat på et meget lavt niveau ved årets udgang. Både kunde- og omsætningstal i butikscentrene viser igen 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 positivt påvirker igangværende byggeprojekter hvor entreprisekontrakten indekseres. I starten af året blev der afsluttet og idriftsat et ungdomsboligprojekt med 247 enheder i København, hvor der er opnået fuld udlejning på kort tid. Der er ligeledes foretaget en markant udlejning på ca. 31.000kvm i en af porteføljens igangværende projektejendomme i København, med en forventelig indflytning i 2026. De samlede investeringer i udviklingsprojekter samt tilknyttede udviklingsprojekter udgør ultimo året 4.744 mio.kr.

Salget af projektlejligheder er stadigvæk udfordret af usikkerheden om de fremtidige ejendomsskatter og renteutvikling. De salg som er foretaget i løbet af 2024 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 2025/2026.

I 2024 har der været øget aktivitet og investorinteresse i markedet for investeringsejendomme, som dog materialiserede sig i relativ begrænset antal af gennemførte handler. Selskabet har i løbet af året indgået aftale om salg af en mindre erhvervsjendom til 58 mio. kr. med overtagelse 1. januar 2025. Trimningen af porteføljen vil fortsætte de kommende år.

Resultatet inklusive værdireguleringer for 2024 udgør 1.718 mio. kr. mod -1.336 mio. kr. året før. Resultatet for 2024 før værdireguleringer er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og betragtes tilfredsstillende. Nettoomsætningen er steget og er positivt påvirket af en forbedring af udlejningsprocenten for både bolig- og erhvervssegmentet. Årets urealiserede værdireguleringer i selskabets direkte ejede ejendomme udgør 125 mio.kr. mod -1.011 mio. kr. i 2024. Den urealiserede værdiregulering er påvirket af årets ny udlejninger og opsigelser, prissregulering af lejeindtægter og revurdering af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Driftsafkastet for 2024 udgør isoleret set 3,7 pct. mod 3,2 pct. i 2023. Det samlede afkast på ejendommene i selskabet er på 5,0 pct. i 2024 mod -3,7 pct. i 2023.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme sker på baggrund af markedsbaserede afkastkrav, der for erhvervsjendomme varierer fra 4,00 pct. til 7,00 pct. og for boligejendomme fra 3,41 pct. til 4,75 pct. For indirekte ejede butikscentre varierer afkastkravene fra 5,10 pct. til 7,60 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 3,41% 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. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommen til dagsværdi er fastsat til 18.012 mio. kr ved et forrentningskrav på henholdsvis 6,0% og 6,9% (inkl. 2% inflation) på bolig og erhverv.

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	-12
---	-----

Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.:

Et fald på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau	-60
--	-----

En stigning på et kvart procentpoint i det gennemsnitlige afkastkrav	-972
--	------

For yderligere henvises til omtale i årsregnskabet's note 7.

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 erhvervslejerne.

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 2025 styrket organisationen både inden for økonomi, 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, hvorfor der henvises til redegørelsen for koncernens dataetik i moderselskabets årsrapport. 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 Sustainability Policy. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet for Danske Bank A/S, cvr. Nr. 61126228 for 2024.

Selskabet har udformet en ESG strategi for sine ejendomsinvesteringer. Strategien har til formål at integrere bæredygtighed i forretningen, hvor målsætninger om CO2-reduktion, certificering af ejendomme, alignment med EU-taksonomien samt biodiversitet indgår. I strategien indgår også målsætninger om understøttelse af sociale forhold relateret til ejendommene samt målsætninger vedrørende governance.

Selskabets EU-taksonomi alignment for regnskabsperioden er 19,9 mia. dkk i den omsætningsbaserede alignment, hvilket svarer til 54,3% af porteføljens samlede markedsværdi. Den capex-baserede alignment er 12,7 mia. dkk, hvilket svarer til 34,6 % af porteføljens samlede markedsværdi.

Det er et overordnet mål 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 2023 til 30. september 2024 har CO2-udledningen gennemsnitligt ligget på 7,15 kg CO2e/m2, hvilket er en reduktion på 35 pct. i forhold til 2019. Reduktionen siden 2019 skyldes energioptimerende tiltag på udvalgte dele af porteføljen samt stadigt lavere emissionsfaktorer fra energisektoren. Forbrugsdata er i stigende grad baseret på målt data i stedet for beregnet data.

Klimatilpasningsprojekter er i perioden påbegyndt på udvalgte ejendomme. Konkrete biodiversitetsprojekter er udført iht. målsætningerne i selskabets biodiversitetsstrategi. Ligeledes er der arbejdet med boligejendomme med fokus på social trivsel for forskellige aldersgrupper.

Tiltag for optimeret forbrugsdata er fortsat i 2024, hvilket kan skabe grundlag for en eventuel revurdering af reduktionsmålene for CO2-udledningen i 2025 og 2030.

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	Underrepræsenteret køn	Andel af underrepræsenteret køn	Mål for 2028
Bestyrelsesmedlemmer 2023	5	0	0%	40%
Bestyrelsesmedlemmer 2024	5	1	20%	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 personaleressourcer indkøbes hos Danica Kapitalforvaltning P/S.

I 2024 har selskabet udvidet bestyrelsen med et nyt medlem, med specifik kompetence indenfor ESG og samtidig styrket diversiteten i bestyrelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2025

Selskabet forventer ved uændret portefølje for 2025 en tomgang og et bruttoresultat eksklusive værdireguleringer på niveau med 2024. 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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 7. februar 2025

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen
Formand

Poul Kobberup
Næstformand

Jesper Koefoed

Søren Møller Hansen

Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Danica Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danica Ejendomme P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. februar 2025

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.	2024	2023
2 Nettoomsætning	995	969
3 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-217	-258
BRUTTORESULTAT	778	711
Andre eksterne omkostninger	-58	-55
4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	125	-1.011
Tilbageførte værdireguleringer af projekter	0	100
DRIFTSRESULTAT	845	-255
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	298	-679
Indtægt af kapitalkonto i interessentselskab	9	-18
Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	343	-445
5 Finansielle indtægter	224	64
6 Finansielle omkostninger	-1	-3
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.718	-1.336
ÅRETS RESULTAT	1.718	-1.336
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	0	-150
Overført resultat	1.718	-1.186
DISPONERET I ALT	1.718	-1.336

Balance - Danica Ejendomme P/S

31. december

Note Mio. kr.	2024	2023	
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	18.012	16.778
8	Investeringsejendomme under opførelse	276	616
	I alt	18.288	17.394
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.223	5.868
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.209	945
10	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	8.494	8.138
11	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	692	1.303
12	Kapitalkonto i interessentselskab	174	167
	I alt	16.792	16.421
	Anlægsaktiver i alt	35.080	33.815
OMSÆTNINGSAKTIVER			
13	Ejendomme under opførelse (til videresalg)	1.533	985
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	153	356
	I alt	153	356
	Likvide beholdninger	315	294
	Omsætningsaktiver i alt	2.001	1.635
	AKTIVER I ALT	37.081	35.450
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	4.410	4.410
	Overført resultat	32.046	30.328
	I alt	36.456	34.738
14	GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til associerede virksomheder	153	150
	Anden gæld	472	521
	Periodeafgrænsningsposter	0	41
	I alt	625	712
	PASSIVER I ALT	37.081	35.450
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 2023	4.410	150	31.514	36.074
Årets resultat	-	-150	-1.186	-1.336
Egenkapital 31. december 2023	4.410	-	30.328	34.738
Årets resultat	-	-	1.718	1.718
Egenkapital 31. december 2024	4.410	-	32.046	36.456

Den udstedte aktiekapital består af 44.100.000 aktier à 100 kr.

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2023.

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 den koncerninterne metode.

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.

Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

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.

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltageren.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendoms type og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejerens 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 investerings ejendomme henvises der til note 7.

Investerings ejendomme under opførelse

Investerings ejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen som udgangspunkt er det bedste udtryk for dagsværdi. Investerings ejendomme under opførelse er opgjort som byggeretsværdi. Disse bliver opgjort på baggrund af de byggeretter der tillades i områdets lokalplaner, og den fordeling som kommunen foreløbig kræver mellem bolig, almennyttig bolig og erhverv.

Investerings ejendomme under opførelse bliver løbende revurderet og i tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering. Investerings ejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter. Værdien af de tilhørende grunde er opført under investerings ejendomme.

I takt med at byggerierne afsluttes, overføres ejendomme til Investerings ejendomme.

Driftsmateriale og inventar

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

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

Investeringsejendomme under opførelse til videresalg

Investeringsejendomme under opførelse til videresalg indregnes til kostpris. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der nedskrivning.

Investeringsejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. Investeringsejendomme under opførelse til videresalg klassificeres som varebeholdning og følger her underliggende regnskabsregler.

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 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 Ejendomme P/S

Note Mio. kr.	2024	2023
2 Nettoomsætning		
Selskabets omsætning er genereret i Danmark		
3 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
Administrationen udføres af eksterne administratorer og af selskaber i Danske Bank koncernen. I posten indgår bl.a. administrationsvederlag til eksterne administratorer og genralforsamlingsvalgt revisor. Revisionshonoraret for koncernen specificeres i årsrapporten for Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab.		
4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	147	-1.013
Tab ved afhændelse af investeringsejendomme	-22	0
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	0	2
I alt	125	-1.011
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	170	62
Andre renteindtægter mv.	54	2
I alt	224	64
6 Finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter mv.	-1	-3
I alt	-1	-3
7 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.834	16.095
Tilgang	1.022	150
Overførsler fra 'Ejendomme under opførsel'	396	0
Afgang	-44	-411
Overførsel til 'Ejendomme under opførsel'	-436	0
Kostpris ultimo	16.772	15.834
Værdireguleringer primo	943	2.245
Årets værdireguleringer	153	-970
Værdireguleringer på solgte ejendomme	-2	-324
Tilbageførte værdireguleringer	146	-8
Værdireguleringer ultimo	1.240	943
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.012	16.777
Dagsværdi ultimo		
Boligejendomme	8.242	7.721
Kontorejendomme	9.770	9.056
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Boligejendomme	109	-133
Kontorejendomme	38	-880

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

Note 7 fortsat

Selskabets investeringsejendomme består både erhvervs- og boligejendomme beliggende primært i Stor-københavn og Aarhus hvor dagsværdien beregnes, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, med baggrund i en DCF værdiansættelsesmodel baseret på ledelsesgodkendt budget, herunder 10 årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget, samt lejeindtægter baseret på eksisterende lejebase med eventuel korrektion til markedsniveau.

Forudsætningerne for dagsværdiberegningen er:

	2024	2023
Inflation	2%	2%
Diskonteringsrate Bolig	6,0%	6,1%
Diskonteringsrate Erhverv	6,9%	7,6%
Boligareal	181.642 m ²	171.295 m ²
Erhvervsareal	443.013 m ²	407.581 m ²
Est. driftsindtægt 2025	DKK 838 mio.	DKK 767 mio.
Økonomisk tomgang	4,0%	5,2%

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiberegningen:

- 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).
- 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 erhvervslejemål er det forventet, at der skal ske istandsættelse ved genudlejning for at kunne opretholde lejeniveauet, hvorfor der er indregnet omkostninger til fremtidig genudlejning.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er et begrænset antal transaktioner af ejendomme at sammenligne med. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med +0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 1.790 mio.

Ejendommens værdi udgør DKK 28.835 pr. m² den 31.12.2024 (DKK 28.982 pr. m² den 31.12.2023).

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand til værdiansættelse af ejendommen.

Noter - Danica Ejendomme P/S

Mio. kr.	2024	2023																																			
8 Investeringsejendomme under opførelse																																					
Kostpris primo	584	349																																			
Tilgang	9	235																																			
Overførsler fra investeringsejendomme	436	0																																			
Overførsler til investeringsejendomme	-396	0																																			
Overførsler til ejendomme under opførelse (til videresalg)	-185	0																																			
Kostpris ultimo	448	584																																			
Værdireguleringer primo	32	32																																			
Årets værdireguleringer	-185	0																																			
Tilbageførte værdireguleringer	-19	0																																			
Værdireguleringer ultimo	-172	32																																			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	276	616																																			
<p>Selskabets investeringsejendomme under opførelse udgør et samlet antal byggeretter på ca. 45.000 m2. Ejendommene er beliggende i København, Lyngby Tårnbæk og Odense kommuner. Der er tale om udvikling af boliger og erhverv. Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostpris er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde hvor markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der en værdiregulering. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af byggeretsprisen, idet der på det geografiske område, hvor selskabets udviklingsprojekter er beliggende, er et begrænset antal transaktioner at sammenligne med. Dagsværdien måles op mod byggeretternes værdi i markedet. Et fald på 10% i byggeretsprisen medfører et fald i dagsværdien på 28 mio. kr. Ejendommenes værdi udgør pr- 31.12.2024 276 mio. kr.</p>																																					
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder																																					
Kostpris primo	6.357	6.110																																			
Tilgang	0	303																																			
Nedskrivning*	0	-56																																			
Tilbageførte nedskrivninger	56	0																																			
Kostpris ultimo	6.413	6.357																																			
Værdireguleringer primo	-488	135																																			
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	298	-623																																			
Værdireguleringer ultimo	-190	-488																																			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.223	5.869																																			
<p>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Navn</th> <th>Hjemsted</th> <th>Ejerandel</th> <th>Resultat</th> <th>Egenkapital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ejendomsselskabet Project Nord P/S</td> <td>København</td> <td>100%</td> <td>253</td> <td>4.453</td> </tr> <tr> <td>ERDA I P/S</td> <td>København</td> <td>100%</td> <td>9</td> <td>366</td> </tr> <tr> <td>SD Karreen Holding P/S</td> <td>København</td> <td>100%</td> <td>71</td> <td>995</td> </tr> <tr> <td>Ordrup Jagtvej Holding P/S</td> <td>København</td> <td>100%</td> <td>-16</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Bag Søndermarken Holding P/S</td> <td>København</td> <td>100%</td> <td>-6</td> <td>128</td> </tr> <tr> <td>Stockholmegade Holding P/S</td> <td>København</td> <td>100%</td> <td>-13</td> <td>209</td> </tr> </tbody> </table>			Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital	Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	253	4.453	ERDA I P/S	København	100%	9	366	SD Karreen Holding P/S	København	100%	71	995	Ordrup Jagtvej Holding P/S	København	100%	-16	72	Bag Søndermarken Holding P/S	København	100%	-6	128	Stockholmegade Holding P/S	København	100%	-13	209
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital																																	
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	253	4.453																																	
ERDA I P/S	København	100%	9	366																																	
SD Karreen Holding P/S	København	100%	71	995																																	
Ordrup Jagtvej Holding P/S	København	100%	-16	72																																	
Bag Søndermarken Holding P/S	København	100%	-6	128																																	
Stockholmegade Holding P/S	København	100%	-13	209																																	
<p>*I 2023 var selskabet er lovpålagt til at købe anparter i et ejendomsselskab i 2024, hvor der grundet udviklingen i afkastkravet ses ind i en nedskrivning.</p>																																					
10 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder																																					
Kostpris primo	8.426	8.426																																			
Tilgang	158	0																																			
Kostpris ultimo	8.584	8.426																																			
Værdireguleringer primo	-288	369																																			
Resultat	366	-445																																			
Udbytte modtaget	-146	-101																																			
Udbytte ikke modtaget	-22	-111																																			
Værdireguleringer ultimo	-90	-288																																			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.494	8.138																																			

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.		2024	2023	
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Danske Shoppingcentre FC P/S	Høje Taastrup	50%	57	619
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS	Høje Taastrup	50%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	Høje Taastrup	50%	399	7.204
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	-74	92
Komplementarselskabet CØ ApS	København	50%	0	0
Magnolieholm P/S	Herning	75%	0	1
Komplementarselskabet Magnolieholm ApS	Herning	75%	0	0
P/S Downtown CBD	København	50%	3	199
Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD	København	50%	0	0
Samejet Nymollevvej 59-91	København	75%	-19	379
11 Tilgodehavender hos associerede virksomheder				
Primo			1.303	763
Tilgang			0	540
Afgang			-611	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo			692	1.303
12 Kapitalkonto i interessentselskab				
Kostpris primo			98	98
Kostpris ultimo			98	98
Værdiregulering primo			67	85
Årets resultat			9	-18
Værdiregulering ultimo			76	67
Regnskabsmæssig værdi ultimo			174	165
Navn	Hjemsted	Andel	Resultat	Egenkapital
Interessentskabet af 23. december 1991	Aarhus	14,98%	9	174
13 Ejendomme under opførelse (til videresalg)				
Kostpris primo			1.075	948
Tilgang			368	152
Afgang			0	-25
Overførsler fra projektejendomme			185	0
Kostpris ultimo			1.628	1.075
Nedskrivninger primo			-90	-184
Årets nedskrivninger			-5	-6
Tilbageførte nedskrivninger			0	100
Nedskrivninger ultimo			-95	-90
Regnskabsmæssig værdi ultimo			1.533	985
14 Gældsforpligtelser				
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:				
Gæld til associerede virksomheder			153	150
Anden gæld			472	521
Periodeafgrænsningsposter			0	41
I alt			625	712

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

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.	2024	2023
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	229	126
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt	11	29
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	271	1.136
Der forefindes ingen sikkerhedsstillelser.		
16 Nærtstående parter		
Koncerninterne transaktioner er foretaget på markedsvilkår med moderselskab		
Danica Pension, Cvr.nr.: 2425 6146, Bernstorffsgade 40 1577 København V	33	14
Administrations Fee Danica Kapitalforvaltning	55	52
Udbytte Danske Shoppingcentre P/S, Danske Shoppingcentre FC P/S og Samejet Nymøllevvej 59-91	46	111
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. Aflønningen 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, Bernstorffsgade 40, 1577 København V.