

Danica Ejendomme P/S

CVR-nr. 24919714
Holmens Kanal 2
1060 København K

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 18. januar 2023

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 2022

BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand
Poul Kopperup, 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 18. januar 2023.

HJEMMESIDE

www.danicaejendomme.dk

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

(Mio.kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomæstning	866	819	810	755	424
Bruttoresultat	664	550	521	518	266
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi*	-160	-58	-162	177	373
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme*	159	0	0	-1	41
Driftsresultat	609	507	343	630	583
Finansielle poster, netto	122	14	94	101	427
Årets resultat	1.061	953	-20	1.010	1.010
Anlægsaktiver, tilgang	1.364	2.133	947	1.696	1.428
Aktiver i alt	36.833	35.782	29.270	29.767	22.384
Egenkapital	36.074	35.013	23.715	23.735	21.321

Nøgletal:

Egenkapitalforretning	2,9	2,7	0,0	4,3	4,7
Soliditetsgrad i%	97,9	97,9	81,0	79,7	95,3
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 2020 er der foretaget fusion af en række selskaber med Danica Ejendomme P/S som fortsættende selskab efter sammenlægningsmetoden. Det har ikke været praktisk muligt at tilrette nøgletallene fra før 2019.

Selskabet blev 24. januar 2022 omdannet fra anpartsselskab til aktieselskab og skiftede i den forbindelse navn fra Danica Ejendomsselskab ApS til Danica Ejendomme A/S. 14. juli 2022 blev selskabet omdannet fra aktieselskab til partnerselskab og skiftede navn til Danica Ejendomme P/S. Danica Komplementar ApS indtrådte i den forbindelse som fuldt ansvarlig deltager i selskabet. Omdannelserne har ikke påvirket selskabets selskabskapital og egenkapital.

Hovedaktivitet

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

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

Danica Ejendomme P/S samlede aktiver udgør 36.833 mio. kr. ultimo 2022. Knap 50 pct. er direkte ejendomsinvesteringer, mens resten udgør øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber samt lån til disse. Udlejningsprocenterne for de direkte ejede driftsejendomme excl. udviklingsprojekter og ombygningsprojekter udgør 93,5% per ultimo året. Ejendomsværdien af porteføljen fordeler sig på fire hovedkategorier: 22% kategoriseres som detail og shoppingcentre i drift, 31% er kategoriseret som erhvervsejendomme i drift, 27% er boligejendomme i drift og 20% 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 blev i løbet af 2022 påvirket af en række eksterne faktorer så som stigende renter, en markant stigning i inflationen og et markant fald i forbrugertilliden. Årsagerne hertil er blandt andet eftervirkningerne fra Covid-19 pandemiens effekt på den globale økonomi samt udbruddet af krig i Ukraine. De ekstraordinære prisstigninger på især energiomkostninger ramte både lejere og udlejere hårdt i årets løb.

Inflationsudviklingen medførte også markante stigninger i de underliggende indeks som nettoprisindekset og byggeprisindekset. Danica Ejendomme P/S valgte at reducere lejestigningen i udlejningsboliger med markedsleje med det

formål at fastholde lejerne. For erhvervslejere, hvor de høje lejereguleringer medfører udfordringer indgår Danica Ejendomme P/S i en konstruktiv dialog for at fastholde lejeforholdet.

De ændrede markedsvilkår har medført en nedjustering af ejendommenes markedsværdi for selskabets ejendomme samt ejendomme i tilknyttede og associerede selskaber. Den underliggende drift af selskabets bolig- og erhvervsjendomme har dog udviklet sig positivt i 2022. Udlejningsaktiviteten i begge segmenter har været meget tilfredsstillende og tomgangen i begge ejendomstyper er på et tilfredsstillende lavt niveau ved årets udgang.

Butikscentrene i regi af Danske Shoppingcentre P/S og detailsegmentet oplever fortsat et generelt skift i markedet, foranlediget af øget e-handel og ændret forbrugeradfærd. Shoppingcentrene i porteføljen modvirker disse trends via en strategi, som skal ændre centrenes profil til også at indeholde flere tilbud om bespisning og underholdnings- og fritidsaktiviteter af forskellig karakter. Den faldende forbrugertillid ved udgangen af 2022 giver anledning til nye initiativer til at fastholde kundestrøm og omsætningsniveau i centrene. Ultimo 2022 er udlejningen i shopping centrene på et tilfredsstillende niveau.

Udviklingsprojekterne, som primært foregår i de tilknyttede og associerede selskaber, forløber generelt planmæssigt. Foranlediget af den høje generelle prisudvikling kombineret med høj efterspørgsel på byggematerialer og arbejdskraft blev der i 2022 registreret en rekordhøj stigning i byggeprisindekset. Dette påvirker byggeprojekter, som planlægges, eller hvor byggematerialer endnu ikke er købt ind, ligesom længevarende entreprisekontrakter indeksreguleres. Udviklingen følges tæt og der sker løbende opdatering af forretningsplanerne for de igangværende projekter.

De samlede investeringer i selskabet og tilknyttet selskabers udviklingsprojekter udgør ultimo 2022 5.908 mio.kr.

Salget af projektlejligheder har i årets første kvartaler været tilfredsstillende, mens der i andet halvår skete en opbremsning foranlediget af den generelle økonomiske usikkerhed i samfundet og især det stigende renteniveau. Salgsstatus vurderes dog som tilfredsstillende, idet flere projekter fortsat er under opførelse med forventet færdiggørelse i 2024/2025.

Markedet for investeringsejendomme er påvirket af den økonomiske udvikling. Transaktioner i Danmark var i det første halvår af 2022 på et højt niveau, mens der skete en markant opbremsning i andet halvår. Stigende renter medførte stigende afkastforventninger hos investorerne.

Til trods for markedsudviklingen har Danica Ejendomme P/S foretaget to attraktive investeringer for i alt 871 mio.kr. Dette omfatter en kontorejendom og en boligejendom i København. Herudover har selskabet til levering i 2023 erhvervet en attraktiv kontorejendom i Århus for ca. 775 mio.kr. Alle disse investeringer er i henhold til selskabets investeringsstrategi.

Med det formål at trimme porteføljen i forhold til strategien iværksattes i 2022 frasalg af et antal mindre og sekundært beliggende ejendomme. I 2022 er der solgt tre erhvervsjendomme for i alt 198 mio.kr. med tilfredsstillende avancer. Trimningen af porteføljen vil fortsætte de kommende år.

Resultatet inklusive værdireguleringer for 2022 udgør 1.061 mio. kr. mod 953 mio. kr. året før. Resultatet for 2022 for værdireguleringer er stort set i overensstemmelse med forventningerne og vurderes tilfredsstillende. Nettoomsætningen er steget og er positivt påvirket af en forbedring af udlejningsprocenten for både bolig- og erhvervssegmentet. Bruttoresultatet er forbedret med 114 mio. kr. hvilket skyldes stigning i nettoomsætning og fald i eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme. Årets urealiserede værdireguleringer i selskabets direkte ejede ejendomme udgør -160 mio.kr. Reguleringerne er negativt påvirket af stigende afkastkrav forårsaget af det stigende renteniveau og høj inflation. Herudover har årets ny udlejninger og opsigelser, pristalsregulering af lejeindtægter og revurdering af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger påvirket værdiansættelserne.

Driftsafkastet for 2022 udgør isoleret set 3,0 pct., mod 3,0 pct. i 2021. Det samlede afkast på ejendommene i selskabet er på 2,95 pct. i 2022 mod 3,0 pct. i 2021.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme sker på baggrund af markedsbaserede forrentningskrav, der for erhvervsjendomme varierer fra 3,65 pct. til 7,50 pct. og for boligejendomme fra 3,50 pct. til 4,75 pct. For indirekte ejede butikscentre varierer afkastkravene fra 4,40 pct. til 8,75 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 3,5% og højeste afkastkrav er 8,75%. 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, tomgangs perioder, 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 en procentpoint i den gennemsnitlige tomgang -11

Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.:

Et fald på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau -45

En stigning på en procentpoint i det gennemsnitlige afkastkrav -4.112

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 lejebetaling er afdækket 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 primært 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 markeds-mæssige risici relateret til fremtidige udlejnings- eller salgspriser.

Videnressourcer

Selskabet har igen i 2022 styrket organisationen både inden for asset management og projektudvikling, dels ved insourcing af en række funktioner og dels ved tilførsel af yderligere kompetencer. Selskabet har nu en bredt funderet organisation med stærke og erfarne kompetencer inden for ejendomsdrift og -investeringer.

Selskabet afsluttede i 2022 et udbud af den ejendomsadministration, som varetages af en ekstern administrator. Processen resulterede i et skifte af administrator på den største del af porteføljen, ligesom en række opgaver primært relateret til porteføljen af erhvervs-ejendomme blev insourcet. Der er også i 2022 sket en opnormering af kompetencerne på ESG området.

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 2022.

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

Det overordnede mål er at reducere CO2-udledningen fra den danske portefølje af ejendomme med 37 pct. i 2025 og 69 pct. i 2030 sammenlignet med udledningen i 2019. I perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022 er CO2-udledningen allerede reduceret med 36 pct. i forhold til 2019 svarende til 2569 tons CO2. Årsagen til den væsentlige reduktion er primært ændrede emissionsfaktorer, som skyldes omlægninger i det centrale energisystem til mere vedvarende energikilder. Derudover er der indkøbt grøn strøm og indført løbende overvågning af energiforbruget. Selskabet vil i 2023 øge fokus på initiativer inden for biodiversitet.

I løbet af 2023 vil målsætningen for reduktion af CO2-udledningen frem mod 2025 blive revurderet, mens målet frem mod 2030 forventes fastholdt.

Kønsræssig sammensætning i ledelsen

Selskabet har ikke fastsat egne mål herfor, da de følger Danske Bank Koncernens målsætning.

Begivenheder efter balancedagen

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

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

Forventninger til 2023

Selskabet forventer ved uændret portefølje for 2023 et bruttoresultat eksklusive værdireguleringer på niveau med 2022. Hertil kommer at værdiansættelsen af porteføljen kan blive påvirket af ændringer i de finansielle markedsforhold.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 18. januar 2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING -FORTSAT

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 18. januar 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard

STATSAUTORISERET REVISOR

MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse - Danica Ejendomme P/S

1. januar - 31. december

Note	Mio. kr.	2022	2021
2	Nettoomsætning	866	819
3	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-202	-269
	BRUTTORESULTAT	664	550
	Andre eksterne omkostninger	-54	-66
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-1	23
	DRIFTSRESULTAT	609	507
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	76	76
	Indtægt af kapitalkonto i interessentselskab	14	1
	Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	240	355
5	Finansielle indtægter	122	23
6	Finansielle omkostninger	0	-9
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.061	953
	ÅRETS RESULTAT	1.061	953
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	133	91
	Overført resultat	928	862
	DISPONERET I ALT	1.061	953

Balance - Danica Ejendomme P/S

31. december

Note	Mio. kr.	2022	2021
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	17.167	17.544
8	Investeringsejendomme under opførelse	381	160
	I alt	17.548	17.704
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.301	6.354
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.134	352
10	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	8.795	8.737
11	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	763	596
12	Kapitalkonto i interessentselskab	183	178
	I alt	18.176	16.217
	Anlægsaktiver i alt	35.724	33.921
OMSÆTNINGSAKTIVER			
13	Ejendomme under opførsel (til videresalg)	764	1.408
Tilgodehavender			
	Andre tilgodehavender	151	228
	I alt	151	228
	Likvide beholdninger	194	225
	Omsætningsaktiver i alt	1.109	1.861
	AKTIVER I ALT	36.833	35.782
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	4.410	4.410
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	614	481
	Overført resultat	31.050	30.122
	I alt	36.074	35.013
14	GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til associerede virksomheder	154	143
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10
	Anden gæld	605	616
	I alt	759	769
	PASSIVER I ALT	36.833	35.782
15	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
16	Nærtstående parter		
17	Koncernforhold		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.100	390	20.225	23.715
Årets resultat	-	91	862	953
Kapitalforhøjelse	1.310	-	9.035	10.345
Egenkapital 31. december 2021	4.410	481	30.122	35.013
Årets resultat	-	133	928	1.061
Egenkapital 31. december 2022	4.410	614	31.050	36.074

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 2021.

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

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.

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 fællesledende virksomheder overføres til egenkapitalen på en bunden reserve.

Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger. Endvidere indgår udbytte af kapitalandele, bortset fra udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder.

Finansielle omkostninger

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

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat

For tiden indtil omdannelse til partnerselskab 14. juli 2022 er selskabet et selvstændigt skattesubjekt, som opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringsselskabers 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 forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

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

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer at kostprisen er den bedste udtryk for dagsværdi. Investeringsejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter. Værdien af de tilhørende grunde er opført under investeringsejendomme. I takt med at byggerierne afsluttes, overføres ejendomme til Investeringsejendomme.

Driftsmateriale og inventar

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

Kapitalkonto i interessentskab

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

Kapitalandele i tilknyttede, associerede og fællesledede virksomheder

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

Noter – Danica Ejendomme P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Investeringsejendomme under opførelse til videresalg

Investeringsejendomme under opførelse til videresalg er indregnet til kostpris. Ledelsen vurderer at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi så længe den forventede markedsværdi er højere end de forventede omkostninger. Investeringsejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på bankkonti.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

Principper for transaktioner mellem koncernens virksomheder

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

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.	2022	2021
2 Omsætning		
Selskabets omsætning er genereret i Danmark.		
3 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I posten indgår bl.a. administrationsvederlag til eksterne administratorer og honorar til genralforsamlingsvalgt revisor.		
Aflønning direktion og bestyrelse:		
Løn	0,5	0,3
Pension	0,1	0,1
Andre udgifter til social sikring og afgifter	0,1	0,0
I alt	0,7	0,4
Selskabets direktion og bestyrelse modtager ikke direkte honorar for deres ledelsesarbejde. Honoraret er udtryk for estimeret anvendelse af bestyrelsens og direktionens tid som er anvendt til bestyrelsesarbejde. Aflønningen sker af koncernforbundet selskab.		
Der er ingen ansatte i selskabet. Administrationen udføres af eksterne administratorer og af selskaber i Danske Bank koncernen.		
4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-160	-58
Opskrivning af investeringsejendomme	0	87
Nedskrivning af investeringsejendomme	0	-6
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	159	0
I alt	-1	23
5 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter mv.	122	23
I alt	122	23
6 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	-9
I alt	0	-9
7 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.076	12.499
Tilgang	147	1.902
Afgang	-227	-1.526
Overforsler fra projektejendomme	0	2.201
Kostpris ultimo	14.996	15.076
Værdireguleringer primo	2.468	2.542
Årets værdireguleringer	-203	485
Værdireguleringer på solgte ejendomme	-94	46
Tilbageførte værdireguleringer	0	-605
Værdireguleringer ultimo	2.171	2.468
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.167	17.544
Dagsværdi ultimo		
Boligejendomme	7.566	7.541
Kontorejendomme	9.601	10.003
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Boligejendomme	275	-117
Kontorejendomme	-435	-17

Noter - Danica Ejendomme P/S

Mio. kr.	2022	2021		
8 Investeringsejendomme under opførelse				
Kostpris primo	77	3.667		
Korrektion primo	47	0		
Tilgang	225	231		
Afgang	0	-1.620		
Overførsler til investeringsejendomme	0	-2.201		
Kostpris ultimo	349	77		
Værdireguleringer primo	83	-164		
Korrektioner til tidligere år	-47	0		
Årets værdireguleringer	-4	247		
Værdireguleringer ultimo	32	83		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	381	160		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	6.184	962		
Tilgang	871	5.222		
Kostpris ultimo	7.055	6.184		
Værdireguleringer primo	170	94		
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	76	76		
Værdireguleringer ultimo	246	170		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.301	6.354		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	Kgs. Lyngby	100%	33	4.718
Jægersgårdsvej 101A P/S	København	100%	31	331
ERDA I P/S	København	100%	16	80
K/S ERDA II	København	100%	-18	80
ERDA II Komplementarselskab ApS	København	100%	0	0
SD Karreen Holding P/S	København	100%	-2	925
Helsingørsgade Holding P/S	København	100%	12	53
Ordrup Jagtvej Holding P/S	København	100%	-14	104
Bag Søndermarken Holding P/S	København	100%	19	139
Stockholmsgade Holding P/S	København	100%	0	281
Vester Søgade 10 P/S	København	100%	0	590
10 Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder				
Kostpris primo			8.426	7.582
Tilgang			0	942
Afgang			0	-98
Kostpris ultimo			8.426	8.426
Værdireguleringer primo			311	295
Resultat			240	382
Udbytte modtaget			-182	-366
Værdireguleringer ultimo			369	311
Regnskabsmæssig værdi ultimo			8.795	8.737

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.		2022	2021	
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Danske Shoppingcentre FC P/S	Høje Taastrup	50%	37	660
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS	Høje Taastrup	50%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	Høje Taastrup	50%	212	7.470
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	0	8
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	192
Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD	København	50%	0	0
Samejet Nymøllevvej 59-91	København	75%	-12	464
11 Tilgodehavender hos kapitalandele og associerede virksomheder				
Kostpris primo			596	664
Tilgang			361	29
Afgang			-194	-97
Regnskabsmæssig værdi ultimo			763	596
12 Kapitalkonto i interessentselskab				
Kostpris primo			98	98
Kostpris ultimo			98	98
Værdiregulering primo			80	79
Årets resultat			5	1
Værdiregulering ultimo			85	80
Regnskabsmæssig værdi ultimo			183	178
Navn	Hjemsted	Andel	Resultat	Egenkapital
Interessentskabet af 23. december 1991	Aarhus	14,98%	5	183
13 Ejendomme under opførsel (til videresalg)				
Kostpris primo			1.592	1.592
Tilgang			268	0
Afgang			-846	0
Kostpris ultimo			1.014	1.592
Værdiregulering primo			-184	-181
Årets værdireguleringer			46	-3
Tilbageførte værdireguleringer			-112	0
Værdireguleringer ultimo			-250	-184
Regnskabsmæssig værdi ultimo			764	1.408
14 Gældsforpligtelser				
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:				
Leverandører af varer og tjenesteydelser			154	143
Gæld til tilknyttede virksomheder			0	10
Anden gæld			605	616
I alt			759	769

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

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.	2022	2021
15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
Selskabet er fællesregistreret for lønsafgift 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	242	379
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt	25	10
Heraf indgår i selskabets balance	0	0
Udskudt skat vedrører ejendomme er jævnfør sidste års regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	0	2.255
Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at erhverve eller om- og tilbygge investeringsejendomme, reparere, vedligeholde og forbedre disse samt tinglyste hjemfaldsforpligtelser for et beløb på	1.199	1.025
Der forefindes ingen sikkerhedsstillelser.		
16 Nærtstående parter		
Koncerninterne transaktioner er foretaget på markedsvilkår med moderselskab Danica Pension:		
Mellemregning	18	4
Apportindskud af SD Holing P/S med datterselskaber og Helsingørgade Holding P/S med datterselskab	0	944
Apportindskud af 13 investeringsejendomme	0	503
Koncerninterne transaktioner foretaget på markedsvilkår med associerede selskaber:		
Administrations Fee Danica Kapitalforvaltning	59	66
Udbytte Danske Shoppingcentre P/S, Danske Shoppingcentre FC P/S og Samejet Nymøllevej 59-91	182	302
17 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.		