

Danica Ejendomme P/S

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

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 6. februar 2026

Michael Nielsen

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 2025

BESTYRELSE

Christoffer Møllenbach, formand
Poul Kobberup, næstformand
Søren Møller Hansen
Jesper Koefoed
Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

DIREKTION

Michael Nielsen

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

MODERSELSKAB

Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab

FULDT ANSVARLIG DELTAGER

Danica Komplementar ApS

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes 6. februar 2026.

HJEMMESIDE

www.danicaejendomme.dk

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

(Mio.kr.)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsætning	1.063	995	969	903	846
Resultat af ejendomsaktivitet	824	778	711	691	569
Urealiserede værdireguleringer til dagsværdi*	668	147	-1.013	-175	-10
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme*	60	-22	2	171	0
Driftsresultat	1.495	845	-255	632	573
Finansielle poster, netto	87	224	61	122	11
Årets resultat	2.086	1.718	-1.336	1.061	953
Anlægsaktiver, tilgang	931	1.045	385	964	2.176
Aktiver i alt	38.299	37.081	35.450	36.842	35.554
Egenkapital	37.542	36.456	34.738	36.074	35.013

Nøgletal:

Egenkapitalforretning	5,6	4,7	-3,8	2,9	2,7
Soliditetsgrad i%	98,0	98,3	98,0	97,9	98,5
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

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

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 butikscentre i Danmark, med hovedvægt på Storkøbenhavn og de større byer. Ejerskab er direkte eller gennem tilknyttede og associerede ejendomsselskaber.

Årets resultat og aktivitet

Resultatet inklusive værdireguleringer for 2025 udgør 2.086 mio. kr. mod 1.718 mio. kr. året før. Den positive og tilfredsstillende udvikling kan henføres til stigende direkte afkast samt positive værdireguleringer.

Årets lejeindtægter er steget og er positivt påvirket af en forbedring af udlejningsprocenten for både bolig- og erhvervssegmentet. Årets værdireguleringer til markedsværdier i selskabets direkte ejede ejendomme udgør 668 mio.kr. mod 147 mio. kr. i 2025. Udviklingen i værdireguleringerne er påvirket af årets nyudlejninger, genforhandlinger og opsigelser, pristalsregulering af lejeindtægterne og revurdering af drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne. Ydermere er der et mindre fald i afkastkravet på boligsegmentet i København.

Driftsafkastet for 2025 udgør isoleret set 3,6 pct. mod 3,7 pct. i 2024. Det samlede afkast på ejendommene i selskabet er på 5,8 pct. i 2025 mod 5,0 pct. i 2024. Årets afkast betragtes som tilfredsstillende.

Den underliggende drift for selskabets samlede ejendomsportefølje har udviklet sig positivt i 2025. Udlejningsaktiviteten har været tilfredsstillende, og tomgangen for både bolig- og erhvervssegmenterne er på et historisk lavt niveau ved årets udgang. Både kunde- og omsætningstal i butikscentrene viser fremgang i forhold til året før, ligesom tomgangen i dette segment også er historisk lav.

Markedet for ejendomsinvesteringer i Danmark har gennem 2025 været positivt påvirket af lavere renter, en stærk dansk økonomi og fortsat lav ledighed, hvilket samlet har understøttet en stigende transaktionsaktivitet i forhold til de foregående år. Også faldende tomgang i alle segmenter har understøttet udviklingen. Betydeligt opsparet allokationsbehov og større interesse for investeringsejendomme har resulteret i nedjusterede afkastkrav for udlejningsboliger og udvalgte kontorejendomme, især i København.

Danica Ejendomme P/S samlede aktiver udgør 38.299 mio. kr. ultimo 2025. Heraf er ca. 54 pct. direkte ejendomsinvesteringer, mens resten kan henføres til øvrige aktiver, herunder kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber samt lån til disse. Tomgangen for de direkte ejede driftsejendomme udgør 3,2% per ultimo året. Ejendomsværdien af porteføljen fordeler sig på fire hovedkategorier: 22% detailhandelsejendomme og shoppingcentre, 41% kontorejendomme, 30% er boligejendomme og 7% er projekter under opførelse.

Fordelingen beregnes på basis af ejendomsværdier.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme sker på baggrund af markedsbaserede afkastkrav, der for kontorejendommene varierer fra 3,85 pct. til 7,00 pct. og for boligejendommene fra 3,43 pct. til 4,75 pct. For indirekte ejede butikcentre varierer afkastkravene fra 5,10 pct. til 7,60 pct.

Udviklingsprojekterne, som primært foregår i de tilknyttede og associerede selskaber, forløber planmæssigt. Der er i løbet af året afsluttet flere udviklingsprojekter både indenfor bolig- og erhvervssegmentet, bl.a. et udviklingsprojekt med 38 ejerlejligheder på Tuborg Strandeng i Hellerup og to tårnbyggerier med 230 hotellejligheder i Postbyen i København. Med afslutningen af flere udviklingsprojekter er eksponeringen til dette segment faldet i 2025 og investeringerne heri udgør ultimo året 2.640 mio.kr. mod 4.744 mio.kr. ultimo 2024.

Årets salg af projektlejligheder har - med markedet for high-end boliger taget i betragtning - været tilfredsstillende. Dog er salgstempoet for denne type boliger stadig lavere end for det generelle boligmarked. Salgene i løbet af 2025 er sket til tilfredsstillende priser i forhold til de underliggende forretningsplaner.

Selskabets engagement på Papirøen i København forløber tilfredsstillende. Byggeriet er afsluttet og både hotel, erhvervsarealer og boliger er taget i drift. Der udestår stadig salg af et antal boliger, ligesom et mindre erhvervsareal ikke endnu er udlejet.

Selskabet har i løbet af året gennemført frasalg af de resterende byggeretter på Tuborg Strandeng i Hellerup.

På Sluseholmen i København pågår et udviklingsprojekt med 222 boligenheder til frasalg. Projektet forløber planmæssigt og ved udgangen af 2025 er stort set alle lejligheder solgt til overtagelse i første halvår af 2026.

Selskabet har ved udgangen af 2025 erhvervet en moderne kontorejendom til 440 mio.kr. beliggende attraktivt i Nordhavn i København. Ejendommen er DGNB-guld certificeret og fuld udlejet ved overtagelsen.

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 afkastkrav. Laveste anvendte afkastkrav er 3,43% og højeste afkastkrav er 7,0%. Disse niveauer fastsættes med input fra eksperterne 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 markedslejen, 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. Investeringsejendommens dagsværdi er fastsat til 19.298 mio. kr. ved et gennemsnitligt afkastkrav på henholdsvis 3,9% og 4,8% for bolig- og erhvervssegmentet.

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

<i>Effekt på årsresultatet, mio. kr.:</i>	<i>Stigning</i>	<i>Fald</i>
En ændring på et procentpoint i den gennemsnitlige tomgang	-10	+4
En ændring på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau	+49	-49
<i>Effekt på aktivernes værdi, mio. kr.:</i>		
En ændring på fem procent i det gennemsnitlige lejeniveau	+1.105	-1.105
En ændring på et kvart procentpoint i det gennemsnitlige afkastkrav	-1.058	+1.252

For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets 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 ejendommenes værdier negativt. For detailhandelsejendomme kan huslejen også være fastsat ud fra butikkernes 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 bæredygtighedsstrategi, 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 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 bæredygtighed, 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 Danske Bank, CVR-nr. 61126228, hvorfor der henvises til redegørelsen for koncernens dataetik i moderselskabets årsrapport:

[Årsregnskab 2025](#) | [Årsrapport 2025](#) | [Pressemeddelelse](#) | [Danske Bank](#)

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 2025:

[Årsregnskab 2025](#) | [Årsrapport 2025](#) | [Pressemeddelelse](#) | [Danske Bank](#)

Selskabet har udformet en bæredygtighedsstrategi 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 mv. indgår. I strategien indgår også målsætninger om understøttelse af sociale forhold relateret til ejendommene samt målsætninger vedrørende governance.

Ud af selskabets ejendomsportefølje er 21,42 mia. dkk. EU-taksonomi aligned, hvilket svarer til 56,6% baseret på det omsætningsbaserede princip.

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 niveauet i 2019. I perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025 har CO2-udledningen gennemsnitligt ligget på 6,64 kg eCO2/m2, hvilket er en reduktion på 40 pct. i forhold til 2019. Reduktionen siden 2019 skyldes energioptimerende tiltag på udvalgte dele af porteføljen samt stadig lavere emissionsfaktorer fra energisektoren. I regnskabsperioden har det målte energiforbrug været højere end året før, hvilket primært skyldes en forbedret datadækning på forbruget.

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

Mangfoldighed i bestyrelsens kompetencer er vigtigt 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 SAMMENSETNING OG MÅL

	I alt	Underrepræsenteret køn	Andel af underrepræsenteret køn	Mål for 2028
Bestyrelsesmedlemmer 2025	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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2026

Selskabet forventer ved uændret portefølje for 2026 et resultat af ejendomsaktiviteten på niveau med 2025. Driftsresultatet inklusiv værdireguleringer 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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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 6. februar 2026

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Christoffer Møllenbach
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 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 revisors 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 brugerne 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 anvendte 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 6. februar 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Martin Pieper
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 44063

Resultatopgørelse - Danica Ejendomme P/S

1. januar - 31. december

Note	Mio. kr.	2025	2024
2	Nettoomsætning	1.063	995
3	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-239	-217
	RESULTAT AF EJENDOMSAKTIVITET	824	778
	Andre eksterne omkostninger	-57	-58
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	728	125
	DRIFTSRESULTAT	1.495	845
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	109	298
	Indtægt af kapitalkonto i interessentselskab	6	9
	Indtægter af kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	389	343
5	Finansielle indtægter	88	224
6	Finansielle omkostninger	-1	-1
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.086	1.718
	ÅRETS RESULTAT	2.086	1.718
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	99	0
	Foreslået udbytte	1.200	0
	Overført resultat	787	1.718
	DISPONERET I ALT	2.086	1.718

Balance - Danica Ejendomme P/S

31. december

Note	Mio. kr.	2025	2024
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	19.298	18.012
8	Investeringsejendomme under opførelse	272	276
	I alt	19.570	18.288
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.532	6.223
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.209
10	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder	8.681	8.494
11	Tilgodehavender hos associerede og fællesledede virksomheder	619	692
12	Kapitalkonto i interessentselskab	181	174
	I alt	17.013	16.792
	Anlægsaktiver i alt	36.583	35.080
OMSÆTNINGSAKTIVER			
13	Ejendomme under opførsel (til videresalg)	1.262	1.533
Tilgodehavender			
	Andre tilgodehavender	110	153
	I alt	110	153
	Likvide beholdninger	344	315
	Omsætningsaktiver i alt	1.716	2.001
	AKTIVER I ALT	38.299	37.081
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	4.410	4.410
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	297	0
	Foreslået ubytte	1.200	0
	Overført resultat	31.635	32.046
	I alt	37.542	36.456
GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Gæld til associerede virksomheder	155	153
	Gæld til tilknyttede virksomheder	123	0
	Anden gæld	479	472
	I alt	757	625
	PASSIVER I ALT	38.299	37.081
14	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
15	Nærtstående parter		
16	Ledelsesvederlag		
17	Koncernforhold		

Egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	4.410	-	30.328	-	34.738
Årets resultat	-	-	1.718	-	1.718
Egenkapital 31. december 2024	4.410	-	32.046	-	36.456
Udbetalt udbytte	-	-	-1.000	-	-1.000
Årets resultat	-	99	787	1.200	2.086
Egenkapital 31. december 2025	4.410	99	31.833	1.200	37.542

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 2024.

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.

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 fratrasket 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

Indtægt 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.

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

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.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen som udgangspunkt er det bedste udtryk for dagsværdi. Investeringsejendomme 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, almene bolig og erhverv.

Investeringsejendomme 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. 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.

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.

Investerings ejendomme under opførelse til videresalg

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. Investerings ejendomme 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 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.	2025	2024
2 Nettoomsætning		
Selskabets omsætning består af indtægter igennem udlejning af fast ejendom 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	668	147
Tab ved afhændelse af investeringsejendomme	0	-22
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	60	0
I alt	728	125
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	47	33
Renteindtægter fra associerede virksomheder	32	137
Andre renteindtægter mv.	9	54
I alt	88	224
6 Finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter mv.	-1	-1
I alt	-1	-1
7 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.772	15.834
Tilgang	656	1.022
Overførsler fra 'Ejendomme under opførsel'	0	396
Afgang	-78	-44
Overførsel til 'Ejendomme under opførsel'	0	-436
Kostpris ultimo	17.350	16.772
Værdireguleringer primo	1.240	943
Årets værdireguleringer	679	153
Værdireguleringer på solgte ejendomme	0	-2
Tilbageførte værdireguleringer	29	146
Værdireguleringer ultimo	1.948	1.240
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.298	18.012
Dagsværdi ultimo		
Boligejendomme	8.732	8.242
Kontorejendomme	10.566	9.770
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Boligejendomme	499	109
Kontorejendomme	180	38

Note 7 fortsat

Selskabets investeringsejendomme består både af erhvervs- og boligejendomme beliggende primært i Storkøbenhavn og Aarhus. Dagsværdien beregnes, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, med baggrund i en DCF værdiansættelsesmodel baseret på et ledelsesgodkendt budget, herunder 10 årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget, samt lejeindtægter baseret på eksisterende lejeindtægt med eventuel korrektion til markedsleje niveauet.

Forudsætningerne for dagsværdiberegningen er:

	2025	2024
Inflation	2%	2%
Diskonteringssats Bolig	5,9%	6,0%
Diskonteringssats Erhverv	6,8%	6,9%
Boligareal	195.346 m ²	181.642 m ²
Erhvervsareal	401.107 m ²	443.013 m ²
Estimeret driftsindtægt	DKK 861 mio.	DKK 838 mio.
2026 Økonomisk tomgang	3,1%	4,0%

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 1%, (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 erhvervsejendomme 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 visse geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er et begrænset antal transaktioner af ejendomme at sammenligne med. Dertil lægges forskel i, hvorvidt risici er en del af afkastkravet eller en del af Cash flow.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med +0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 2.100 mio., mens et fald på 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med DKK 2.500 mio.

Ejendommens værdi udgør DKK 31.828 pr. m² pr. 31.12.2025 (DKK 28.835 pr. m² den 31.12.2024).

Der er ikke anvendt ekstern valuar til værdiansættelse af ejendommen.

Noter - Danica Ejendomme P/S

Mio. kr.	2025	2024																																			
8	Investeringsejendomme under opførelse																																				
Kostpris primo	448	584																																			
Tilgang	12	9																																			
Overførsler fra investeringsejendomme	0	436																																			
Overførsler til investeringsejendomme	0	-396																																			
Overførsler til ejendomme under opførsel (til videresalg)	0	-185																																			
Kostpris ultimo	460	448																																			
Værdireguleringer primo	-172	32																																			
Årets værdireguleringer	-16	-185																																			
Tilbageførte værdireguleringer	0	-19																																			
Værdireguleringer ultimo	-188	-172																																			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	272	276																																			
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 værdien, idet der på det geografiske område, hvor selskabets udviklingsprojekter er beliggende, er et begrænset antal transaktioner at sammenligne med. Et fald på 10% i byggeretsprisen medfører et fald i dagsværdien på 27 mio. kr.																																					
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder																																				
Kostpris primo	6.413	6.357																																			
Tilgang	1.200	0																																			
Tilbageførte nedskrivninger	0	56																																			
Kostpris ultimo	7.613	6.413																																			
Værdireguleringer primo	-190	-488																																			
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	109	298																																			
Værdireguleringer ultimo	-81	-190																																			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.532	6.223																																			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af: <table><tr><th>Navn</th><th>Hjemsted</th><th>Ejerandel</th><th>Resultat</th><th>Egenkapital</th></tr><tr><td>Ejendomsselskabet Project Nord P/S</td><td>København</td><td>100%</td><td>36</td><td>5.689</td></tr><tr><td>ERDA I P/S</td><td>København</td><td>100%</td><td>30</td><td>396</td></tr><tr><td>SD Karreen Holding P/S</td><td>København</td><td>100%</td><td>72</td><td>1.067</td></tr><tr><td>Ordrup Jagtvej Holding P/S</td><td>København</td><td>100%</td><td>-16</td><td>56</td></tr><tr><td>Bag Søndermarken Holding P/S</td><td>København</td><td>100%</td><td>9</td><td>137</td></tr><tr><td>Stockholmsgade Holding P/S</td><td>København</td><td>100%</td><td>-22</td><td>187</td></tr></table>			Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital	Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	36	5.689	ERDA I P/S	København	100%	30	396	SD Karreen Holding P/S	København	100%	72	1.067	Ordrup Jagtvej Holding P/S	København	100%	-16	56	Bag Søndermarken Holding P/S	København	100%	9	137	Stockholmsgade Holding P/S	København	100%	-22	187
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital																																	
Ejendomsselskabet Project Nord P/S	København	100%	36	5.689																																	
ERDA I P/S	København	100%	30	396																																	
SD Karreen Holding P/S	København	100%	72	1.067																																	
Ordrup Jagtvej Holding P/S	København	100%	-16	56																																	
Bag Søndermarken Holding P/S	København	100%	9	137																																	
Stockholmsgade Holding P/S	København	100%	-22	187																																	
10	Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomheder																																				
Kostpris primo	8.584	8.426																																			
Tilgang	0	158																																			
Kostpris ultimo	8.584	8.584																																			
Værdireguleringer primo	-90	-288																																			
Resultat	389	366																																			
Udbytte modtaget	-202	-146																																			
Udbytte ikke modtaget	0	-22																																			
Værdireguleringer ultimo	97	-90																																			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.681	8.494																																			

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.	2025	2024		
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejer- andel	Resultat	Egenkapital
Danske Shoppingcentre FC P/S	Høje Taastrup	50%	47	643
Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS	Høje Taastrup	50%	0	0
Danske Shoppingcentre P/S	Høje Taastrup	50%	377	7.431
Udviklingselskabet CØ P/S	København	50%	-21	72
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%	-38	161
Komplementaranpartsselskabet Downtown CBD	København	50%	0	0
Samejet Nymøllevej 59-91	København	75%	24	373
11 Tilgodehavender hos associerede virksomheder				
Primo			692	1.303
Tilgang			0	0
Afgang			-73	-611
Regnskabsmæssig værdi ultimo			619	692
12 Kapitalkonto i interessentselskab				
Kostpris primo			98	98
Kostpris ultimo			98	98
Værdiregulering primo			76	67
Årets resultat			7	9
Værdiregulering ultimo			83	76
Regnskabsmæssig værdi ultimo			181	174
Navn	Hjemsted	Andel	Resultat	Egenkapital
Interessentskabet af 23. december 1991	Aarhus	14,98%	7	181
13 Ejendomme under opførsel (til videresalg)				
Kostpris primo			1.628	1.075
Tilgang			263	368
Afgang			-542	0
Overførsler fra projektejendomme			0	185
Kostpris ultimo			1.349	1.628
Nedskrivninger primo			-95	-90
Årets værdireguleringer			5	-5
Tilbageførte nedskrivninger			3	0
Nedskrivninger ultimo			-87	-95
Regnskabsmæssig værdi ultimo			1.262	1.533

Noter - Danica Ejendomme P/S

Note Mio. kr.	2025	2024
14 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	259	229
Selskabet hæfter som deltager i interessentskaber for en gæld på i alt	11	11
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 hjemfaldsforpligtelser for et beløb på	71	271
Der forefindes ingen sikkerhedsstillelser.		
15 Nærtstående parter		
Koncerninterne transaktioner er foretaget på markedsvilkår med moderselskab		
Danica Pension, Cvr.nr.: 2425 6146, Bernstorffsgade 40 1577 København V	47	33
Administrations Fee Danica Kapitalforvaltning P/S	68	55
Udbytte Danske Shoppingcentre P/S, Danske Shoppingcentre FC P/S og Samejet Nymøllevej 59-91	202	46
16 Ledelsesvederlag		
Løn mv.	1	1
Pension	0	0
Bonus	0	0
I alt	1	1
Selskabets ledelse modtager ikke direkte honorar for deres ledelsesarbejde hvortil overstående er udtryk for den del af ledelsens løn, som kan henføres til ledelsesarbejde. Aflønnningen sker af koncernforbundet selskab.		
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, Bernstorffsgade 40, 1577 København V.		