

Årsrapport 2010

Dan-Ejendomme Holding as

CVR-nr. 21 33 56 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

29. april 2011

Morten Østrup Møller
dirigent

Selskabsoplysninger

Dan-Ejendomme Holding as
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Telefon: 70 30 20 20
Telefax: 70 30 20 21

Hjemmeside: www.dan-ejendomme.dk
www.dan-ejendomme.com (engelsk)

E-mail: info@dan-ejendomme.dk

CVR-nr.: 21 33 56 14

Stiftet: 1989

Hjemsted: Gentofte Kommune

Regionskontorer:

Valby
Carl Jacobsensvej 31
2500 Valby

Århus
Saralyst Allé 53
8270 Højbjerg

Aalborg
Skibbrogade 3
9000 Aalborg

Kolding
Kolding Åpark 1, 4.
6000 Kolding

Bestyrelse

Jens Otto Veile, direktør (formand)
Jens Kjærsgaard, direktør (næstformand)
Hasse Jørgensen, adm. direktør
Walther V. Paulsen, direktør

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen, adm. direktør

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
fredag den 29. april 2011, kl. 10.00

Indhold

Ledelsesberetning

2 Selskabsoplysninger
3 Året i hovedtræk
5 Koncernoversigt
6 Idégrundlag og mål
7 Hoved- og nøgletal
8 Beretning
15 Aktionærinformation
18 Regnskabsberetning
19 Påtegninger

Koncern- og årsregnskab

22 Resultatopgørelse
23 Balance
25 Egenkapitalopgørelse
27 Pengestrømsopgørelse
28 Oversigt over noter
29 Noter

Året i hovedtræk

Drift

Dan-Ejendomme Holding-koncernen opnåede i 2010 en omsætningsfremgang på 28% til 377,5 mio. kr. mod 295,5 mio. kr. i 2009. Omsætningen er marginalt over de seneste udmeldte forventninger for 2010 på 360-370 mio. kr. Af stigningen kan 68,3 mio. kr. henføres til overtagelsen af Kuben Ejendomsadministration A/S. Omsætningsfremgangen uden Kuben Ejendomsadministration A/S udgør 5%.

Resultatet af den primære drift før særlige poster blev 40,3 mio. kr. mod 28,5 mio. kr. i 2009. Resultat af primær drift før særlige poster er på niveau med seneste udmeldte forventninger på 38-42 mio. kr. Af årets stigning kan 6,4 mio. kr. henføres til Kuben Ejendomsadministration A/S.

Der er i 2010 indregnet 5,9 mio. kr. i engangsomkostninger under særlige poster. Disse vedrører omstruktureringssomkostninger i forbindelse med integration af Kuben Ejendomsadministration A/S. Årets resultat af primær drift blev herefter 34,4 mio. kr. mod 28,5 mio. kr. i 2009.

Resultat før skat blev 50,2 mio. kr. mod 45,3 mio. kr. i 2009. Resultat før skat er på niveau med de seneste udmeldte forventninger for 2010 på 49-53 mio. kr. Af stigningen i resultat før skat kan 6,0 mio. kr. henføres til Kuben Ejendomsadministration A/S. Resultat før skat betragtes som tilfredsstillende. Soliditetsgraden udgør 54%.

Koncernens otte boligudlejningsejendomme er ultimo 2010 98% udlejede mod 99% i 2009.

Dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme bidrager positivt med 11,9 mio. kr. til resultatet før skat. Dagsværdireguleringen kan udelukkende henføres til ejendommens øgede driftsafkast som følge af indeværende og tidligere års forbedringsarbejder, da afkastkravet for 2009 er fastholdt. I 2009 udgjorde dagsværdireguleringen 14,8 mio. kr. bestående af en positiv regulering på 22,6 mio. kr. som følge af ejendommens øgede driftsresultat og en negativ regulering på 7,8 mio. kr. som følge af de ændrede afkastkrav i markedet. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2010 kr. 9.408 pr. m² mod kr. 8.828 pr. m² i 2009.

Pengestrømme

Dan-Ejendomme Holding-koncernen har i 2010 haft en positiv pengestrøm fra den primære drift.

De likvide beholdninger udgør ultimo 2010 15,3 mio. kr. mod 25,6 mio. kr. ultimo 2009.

Koncernens gæld til kreditinstitutter, der ultimo 2010 udgjorde 91,8 mio. kr., omfatter alene fastforrentede langfristede realkreditlån.

Investeringer

Investeringer i driftsmidler, it-udstyr og lejemålsforbedringer er med undtagelse af lejemålsforbedringer på niveau med de foregående år. Lejemålsforbedringer udgjorde i 2010 7,9 mio. kr. (2009: 7,3 mio. kr.).

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der i overensstemmelse med udbyttepolitikken foretages udlodning af udbytte med 12,00 kr. pr. aktie (2009: 12,00 kr. pr. aktie), svarende til cirka 42 procent af det primære resultat efter beregnet skat.

Forbedret markedsposition

Datterselskabet Dan-Ejendomme as købte med virkning pr. 12. februar 2010 100% af aktierne i Kuben Ejendomsadministration A/S.

Begrundelsen for købet var et strategisk ønske om at opnå en stærkere markedsposition inden for administration af andelsboligforeninger og ejerforeninger, idet Dan-Ejendomme as hidtil har været stærkest inden for administration af erhvervsjendomme og boligudlejningsejendomme. Kuben Ejendomsadministration A/S har kontorer i København, Aalborg, Århus og Kolding, mens Dan-Ejendomme as har kontorer i København og i Århus. Købet giver således også Dan-Ejendomme as en bedre mulighed for at opnå større markedsandele i blandt andet de større jyske byer.

Med købet fulgte endvidere en ny type ejendomsmæglervirksomhed, idet Kuben Ejendomsadministration A/S via det 100%-ejede datterselskab Kuben Andelsboligmæglerforening A/S markedsfører og sælger andelsboliger i primært Storkøbenhavn.

Integrationen forløber tilfredsstillende og synergierne forventes at slå yderligere i gennem i 2011 og fremadrettet.

Der henvises i øvrigt til årsrapportens note 35.

Nyt domicil

For opnåelse af størst mulige synergier samt et ønske om en mere synlig og samtidig central placering, vil Dan-Ejendomme Holding-koncernen medio 2012 samle alle aktiviteter i hovedstadsområdet ved Flintholm station.

Domicilet 'Flintholm Company House' understøtter koncernens klima- og miljøstrategi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Driftsaktiviteten i Kuben Ejendomsadministration A/S er overdraget til Dan-Ejendomme as for at opnå yderligere synergi af købet af Kuben Ejendomsadministration A/S. Det fortsættende selskab og navn er Dan-Ejendomme as.

Idet Kuben Ejendomsadministration A/S allerede er fuldt konsolideret i Dan-Ejendomme Holding as, vil overdragelsen ikke have effekt på årsrapporten for 2011.

Året i hovedtræk—fortsat

Dan-Ejendomme as har yderligere overdraget erhvervs-mægleraktiviteten JKE Estate Agents til det 100% ejede datterselskab Kuben Andelsboligmæglererselskab A/S.

Begrundelsen for overdragelsen er et ønske om at samle koncernens ejendomsmægleraktivitet i et selskab.

I forbindelse med overdragelsen skiftede selskabet navn fra Kuben Andelsboligmæglererselskab A/S til Dan-Ejendomme Ejendomsmæglererselskab as.

Kommercielt fastholdes navnene JKE Estate Agents og Andelsboligmæglerne.

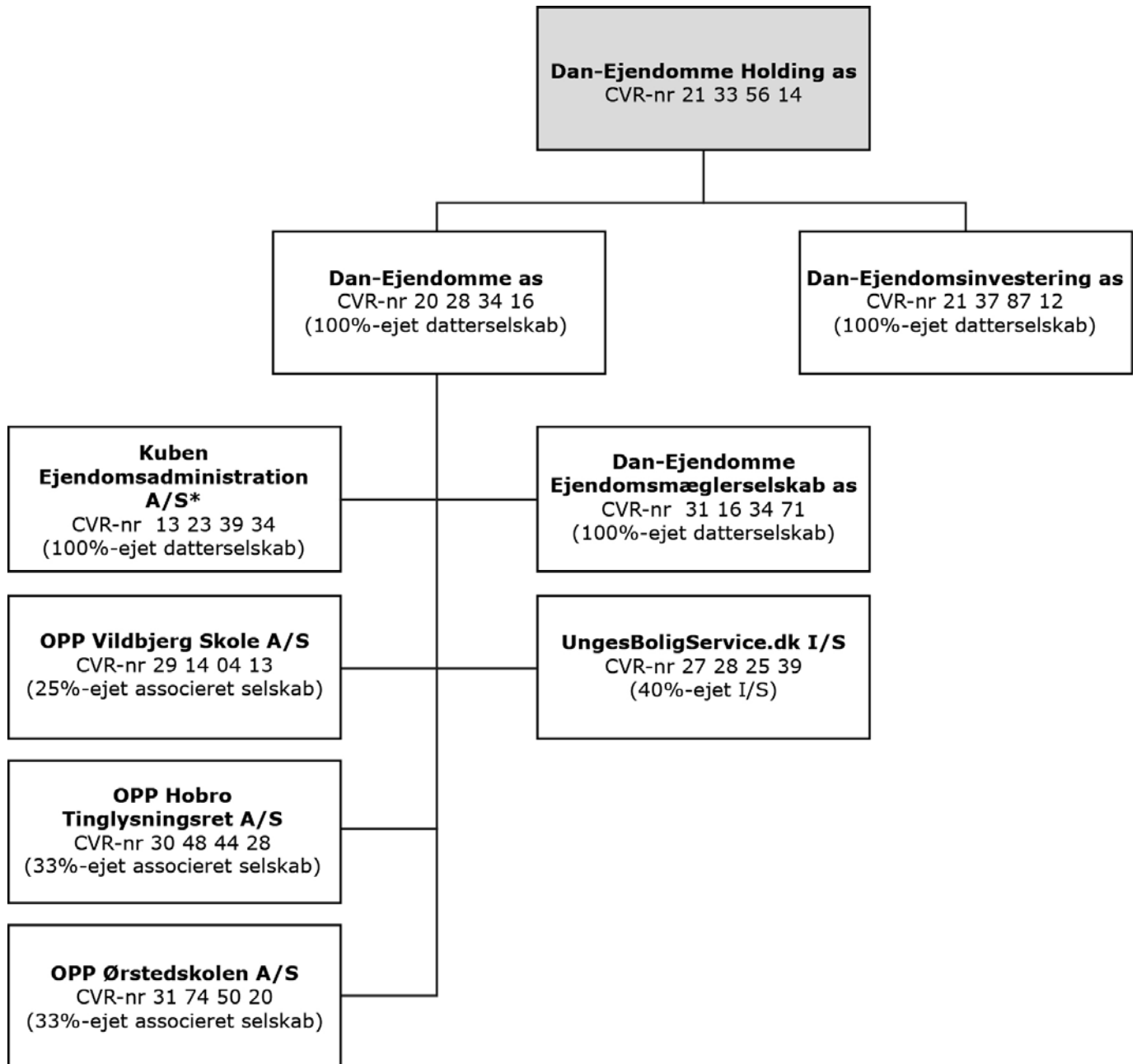
Forventninger til 2011

Dan Ejendomme Holding-koncernen forventer for 2011 en omsætning på 380-395 mio. kr.

Resultat af primær drift forventes at udgøre 40-44 mio. kr., og resultat før skat forventes at udgøre 48-52 mio. kr. under forudsætning af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendommene med 8 mio. kr., baseret på forventede lejestigninger, som følge af budgetterede forbedringer på ejendommene og ellers uændrede rente- og markedsforhold.

Koncernen forventer fortsat positiv efterspørgsel på administration og drift af ejendomme.

Koncernoversigt



* Driftsaktiviteten i Kuben Ejendomsadministration A/S er overdraget til Dan-Ejendomme as.

Idégrundlag og mål

Idégrundlag

Koncernens idégrundlag er at tilbyde kunderne alle de service- og rådgivningsopgaver, der ligger i naturlig forlængelse af vores hovedaktivitet, ejendomsadministration.

Vi samarbejder med kunder, der efterspørger kvalitet og faglighed i opgaveløsningen.

Mission

Koncernens mission er, at mennesker ønsker at bo, handle eller arbejde i ejendomme, som vi har ansvaret for.

Vision

Koncernens langsigtede mål er formuleret i visionen:

“Vi stræber efter at blive den foretrukne leverandør inden for forvaltning og drift af ejendomme og boliger. Vi ønsker at skabe samarbejdsrelationer med kunder og kunders kunder baseret på dialog og åbenhed, hvor nøgleordene er kvalitet og service. Vores væsentligste succeskriterier er tilfredse kunder og medarbejdere”.

Strategi

Koncernens strategi de kommende år er:

- At styrke markedspositionen inden for ejendomsforvaltning af investeringsejendomme: Private udlejningsejendomme, erhvervsnejendomme og butikcentre
- At øge markedsandelen inden for ejendomsadministration og forretningsføreraftaler med almene boligforeninger, kollegier og ungdomsboliger samt ældreboliger
- At styrke markedspositionen inden for administration af andelsboligforeninger og ejerforeninger
- At øge mersalget til den enkelte kunde
- At udbygge og styrke samarbejdet med kunderne gennem en målrettet produktudvikling og fokusering på kvalitet.

Koncernen ønsker lønsom vækst i omsætningen. Denne vækst, forventer vi, kommer dels via organisk vækst, dels via mersalg til eksisterende kunder og dels ved aktiv deltagelse i branchekonsolideringen.

Værdigrundlag

Koncernens værdier er præget af, at langt de fleste medarbejdere i det daglige har en stor kontaktflade til vores kunder. Derfor finder vi det væsentligt, at den enkelte medarbejder er i stand til at træffe beslutninger fra sag til sag og i relation til den enkelte kunde.

I Koncernen har vi formuleret fem værdier, som danner grundlag for vores daglige arbejde:

Dygtig

Vi bruger vores kompetencer og viden i alt hvad vi gør, så vi sikrer de bedste løsninger og resultater. Det stiller krav om, at vi er gode til at samarbejde og dele vores viden med hinanden.

Handlekraftig

Vi tager aktivt ansvar for alle opgaver, vi udfører. Det stiller krav om, at vi er proaktive og har det nødvendige overskud til at løse uforudsete udfordringer.

Tilgængelig

Vi er lette at komme i kontakt med, og at vi kommunikerer på en direkte og let forståelig måde. Det stiller krav om, at vi åbent stiller viden og information til rådighed, og at vi er til stede, når der er brug for vores hjælp.

Visionær

Vi tænker i nye baner, ser tingene fra en ny side og stræber efter at gøre vores arbejde bedre hver dag. Det stiller krav om, at vi forstår vores kunder og markedet, behersker lovgivningen og ser muligheder blandt andet i ny teknologi.

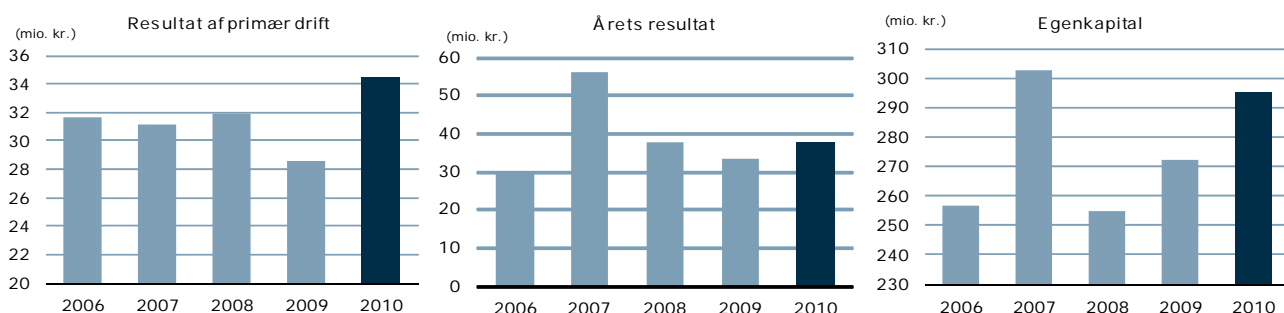
Værdiskabende

I vores daglige arbejde skaber vi øget værdi til kunden, beboeren, sagen eller projektet. Vi opfatter værdiskabelse bredt – både som økonomisk, informativ eller social værdiskabelse. Det stiller krav om, at vi er dygtige købmænd og respekterer, at vores arbejde påvirker mennesker.

Hoved- og nøgletal for koncernen

	<i>mio. kr.</i>	2010	2009	2008	2007	2006
Hovedtal						
Nettoomsætning		377,5	295,5	276,9	263,8	258,4
Resultat af primær drift før særlige poster		40,3	28,5	31,9	31,1	31,6
Resultat af primær drift (EBIT)		34,4	28,5	31,9	31,1	31,6
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11,9	14,8	14,8	40,4	7,8
Resultat af finansielle poster		1,6	1,6	5,3	0,5	0,9
Resultat før skat		50,2	45,3	52,0	72,0	41,8
Årets resultat		37,6	33,6	37,8	56,2	30,2
Totalindkomst		33,6	28,1	37,8	56,2	30,2
Investeret kapital inklusive goodwill		370,7	300,4	287,9	250,0	180,6
Investeret kapital eksklusiv goodwill		327,3	280,1	265,2	238,7	170,8
Balancesum		548,8	486,4	459,2	493,6	443,2
Egenkapital		294,9	272,1	254,8	302,7	256,8
Langfristede forpligtelser		159,6	160,7	159,2	147,5	139,1
Kortfristede forpligtelser		94,3	53,6	45,2	43,3	47,3
Pengestrøm fra driften		20,2	27,6	41,7	16,5	46,8
Pengestrøm til investering, netto		-2,8	-20,5	46,6	-11,9	-114,0
Heraf investering i materielle aktiver		-11,5	-9,9	-17,7	-14,1	-11,0
Pengestrøm fra finansiering		-27,8	-14,2	-79,7	-11,2	83,1
Pengestrøm i alt		-10,3	-7,1	8,6	-6,7	15,9
Nøgletal						
Overskudsgrad		10,7% *	9,7%	11,5%	11,8%	12,2%
Soliditetsgrad		53,7%	55,9%	55,5%	61,3%	57,9%
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill		10,3%	10,4%	13,6%	13,0%	19,5%
Afkast af investeret kapital eksklusiv goodwill		11,3%	11,9%	16,0%	13,5%	20,4%
Egenkapitalforrentning		13,3%	11,7%	14,8%	20,8%	14,0%
Indtjening pr. aktie, kr.		41,8	37,3	42,0	62,4	33,5
Gearing af driftsaktiver		1,1	1,0	1,0	0,8	0,7
Gennemsnitligt antal ansatte (omregnet til fuldtid)		537	408	402	422	424

* Korrigeret for særlige poster



Beretning

Årets resultat og forventninger til 2011

Dan-Ejendomme Holding-koncernen realiserede i 2010 et resultat før skat på 50,2 mio. kr., mod 45,3 mio. kr. i 2009. Af stigning kan 6,0 mio. kr. henføres til resultat før skat i Kuben Ejendomsadministration A/S.

Dan-Ejendomme Holding-koncernen har i årets løb oplevet en tilfredsstillende efterspørgsel på koncernens kerneforretning inden for administration og forvaltning af ejendomme.

Koncernens otte boligudlejningsejendomme er ultimo 2010 98% udlejede. Soliditetsgraden udgør 54%, og beholdningen af likvider og værdipapirer er betydelig.

Årets resultat for koncernen er på niveau med de senest udmeldte forventninger. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Usikkerheden på ejendomsmarkedet har for nogle kunders vedkommende medført en tilbageholdenhed med igangsætning af store vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder, hvilket har medført en nedgang i efterspørgslen på Dan-Ejendomme as' tekniske rådgivningsydelse. Usikkerheden på ejendomsmarkedet har ligeledes haft en negativ effekt på selskabets erhvervsmægleraktivitet grundet det generelt lave transaktionsniveau, der har været på dette marked.

Forventninger til 2011

Dan-Ejendomme Holding-koncernen forventer for 2011 en omsætning på 380-395 mio. kr.

Årets resultat af primær drift forventes at udgøre 40-44 mio. kr., og resultat før skat forventes at udgøre 48-52 mio. kr. under forudsætning af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendommene med 8 mio. kr., baseret på forventede lejestigninger, som følge af budgetterede forbedringer på ejendommene og ellers uændrede rente- og markedsforhold.

Ledelsesforhold

Bestyrelsen indgik 24. juni 2010 aftale med direktør Jens Vinther Nielsen om fratrædelse. Direktionen har siden bestået af administrerende direktør Henrik Dahl Jeppesen.

Integration

2010 har været påvirket af integrationen af Kuben Ejendomsadministration A/S.

Integrationen har bestået i sammenlægning af forretningsafdelingerne samt en tilpasning af den samlede organisation.

Der er under 'Særlige poster' ført de engangsomkostninger, som har været afledt heraf.

Dan-Ejendomme Holding as

Dan-Ejendomme Holding as er moderselskab i koncernen og udfører alene holdingselskabsaktiviteter. Årets resultat udgjorde 19,1 mio. kr. (2009: 19,9 mio. kr.), hvoraf 19,4 mio. kr. (2009: 20,0 mio. kr.) kommer fra udbytte fra datterselskaber.

Dan-Ejendomme as

Aktiviteter

Aktiviteterne i Dan-Ejendomme as, der udfører service- og rådgivningsopgaver, der er rettet mod forvaltning og drift, opførelse og ejerskab af fast ejendom, har været på et tilfredsstillende niveau. Omsætningen blev forøget med cirka 4% til 284,7 mio. kr. i 2010 mod 272,5 mio. kr. i 2009, og resultatet af primær drift før særlige poster er i 2010 faldet med cirka 4% til 20,2 mio. kr. i 2010 mod 22,0 mio. kr. i 2009.

Faldet i primær drift skyldes bl.a., at der i 2010 har været lavere efterspørgsel efter erhvervsmæglerydelse end forventet, samt at der er anvendt betydelige ressourcer på at udbygge den teknologiske it-plattform. It anses for at være en væsentlig konkurrenceparameter, og samtidig nøglen til fortsat øget produktivitet. Der er i 2010 præsenteret en ny udlejningsportal Findbolig.nu, hvormed man kan tilbyde sine kunder forbedret service.

Dan-Ejendomme as' aktivitet er arbejdskraftintensiv og dets resultater de senere år er påvirket af, at stigningen i lønomkostningerne er større end i honorarerne. Selskabets basisudfordring er at øge produktiviteten, samtidig med at produktkvaliteten forbedres.

Opgave- og kundetilgangen kommer både fra Dan-Ejendomme as' investeringskunder og andelsbolig- og ejerforeninger. Som en naturlig del af investeringskundernes porteføljepleje er der også opgaveafgang i forbindelse med kunders ejendomssalg.

Der er endvidere kunde- og opgavetilgang inden for forretningsområderne almene familieboliger.

UngesBoligService.dk I/S

Interessentskabet UngesBoligService.dk I/S blev stiftet i 2003 med henblik på at skabe en solid og fremtidssikret administration og drift af kollegie- og ungdomsboliger. Stifterne bag interessentskabet er DISfonden og Dan-Ejendomme as.

I opbygningen af UngesBoligService.dk I/S er der taget hensyn til brugernes ønske om indsigt og indflydelse. Repræsentanter fra kundegruppen og andre interesse-

Resultatforventning

	Forventet 2011	Realiseret 2010	Forventet 2010 v/delårsrapport 3. kv. 2010	Forventet 2010 v/årsregnskab 2009
<i>mio. kr.</i>				
Omsætning	380 - 395	377	360 - 370	350 - 360
Resultat af primær drift	40 - 44	40	38 - 42	36 - 44
Resultat før skat	48 - 52	50	49 - 53	47 - 55

Beretning - fortsat

grupper er samlet i UngesBoligForum, der sikrer et stabilt netværk og en løbende dialog mellem UngesBoligService.dk I/S og brugerne.

UngesBoligService.dk I/S er forretningsfører for såvel selvejende kollegieinstitutioner som det almennyttige boligselskab DUAB. Herudover varetager interessentskabet CentralIndstillingsUdvalgets (CIU) indstilling til kollegie- og ungdomsboliger.

UngesBoligService.dk I/S har i 2010 haft en aktivitet på niveau med 2009, og interessentskabets ledelse finder på denne baggrund resultatet tilfredsstillende.

Der er i 2010 indregnet et resultat på 0,3 mio. kr. (2009: 0,8 mio. kr.).

OPP-selskaberne

Dan-Ejendomme as har i samarbejde med MT Højgaard A/S og Bank DnB NORD A/S etableret tre projektsamarbejder om opførelse og drift af ejendomme som OPP-projekter (Offentlig Privat Partnerskab). Konsortiesamarbejderne er organiseret i selvstændige selskaber, hvor Dan-Ejendomme Holding-koncernens aktieandel er ejet af Dan-Ejendomme as.

Vildbjerg Skolen blev taget i brug i december 2006, og driften er forløbet tilfredsstillende.

Tinglysningsretten i Hobro blev taget i brug 1. april 2009, og driften forløber tilfredsstillende.

Ørstedskolen i Rudkøbing blev taget i brug 1. juni 2010, og driften forløber tilfredsstillende.

Samarbejdet i konsortieregi og samarbejdet med brugerne tilfører en merværdi for alle parter, og det forventes, at der også i de kommende år, vil kunne etableres nye projekter, baseret på de gode erfaringer, der allerede er høstet.

Dan-Ejendomme as' investeringer i OPP-selskaber

Selskab	Art	Aftalepart	Ibrugtagnings- år	Aktiekapital (mio. kr.)	Ansvarlig indskuds- kapital (mio. kr.)	Dan- Ejendomme as' ejerandel	Årets resultat (t.kr.)
OPP Vildbjerg Skole A/S	Opførelse og drift af skole i Vildbjerg	Herning Kommune	2006	1,2	11,0	25%	559
OPP Hobro Tinglysningsret A/S	Opførelse og drift af retsbygning i Hobro	Slots- og Ejendomsstyrelsen	2009	0,7	6,0	33 ¹ / ₃ %	1.098
OPP Ørstedskolen A/S	Opførelse og drift af skole i Rudkøbing	Langeland Kommune	2010	2,4	21,6	33 ¹ / ₃ %	5.468

Beretning - fortsat

Kuben Ejendomsadministration A/S

Kuben Ejendomsadministration A/S blev overtaget 12. februar 2010, hvorfor selskabet er indregnet i koncernen fra denne dato.

Aktiviteter

Kuben Ejendomsadministration A/S leverer administration af og rådgivning med hensyn til ejendomme i hele landet via kontorerne i København, Aalborg, Århus og Kolding.

Hovedfokus er administration og forretningsførelse i forhold til boligudlejningsejendomme, andelsbolig- og ejerlejlighedsforeninger samt erhvervsjendomme. Her til kommer rådgivning, planlægning og styringsopgaver i forbindelse med drift og vedligeholdelse af ejendomme - spændende fra den løbende vedligeholdelse til store renoveringer og til - og ombygninger. Kuben Ejendomsadministration forestår formidling af andelsboliger, hvilket sker gennem datterselskabet Andelsboligmæglerne.

Omsætningen udgjorde for Kuben Ejendomsadministration A/S og Kuben Andelsboligmæglerne A/S 78,4 mio. kr. for hele 2010 mod 86,9 mio. kr. for 2009. Omsætningen har udviklet sig i overensstemmelse med forventningerne, idet der er foretaget nedlukning af enkelte forretningsinitiativer. Resultat af primær drift før særlige poster udgjorde 0,0 mio. kr. for 2010 mod -12,5 mio. kr. for 2009. Resultat før skat udgjorde -0,3 mio. kr. for 2010 mod -10,5 mio. kr. for 2009. Årets resultat udgjorde kr. -0,4 mio. kr. for 2010 mod -6,6 mio. kr. for 2009.

Årets resultat betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.

Beretning - fortsat

Dan-Ejendomsinvestering as

Selskabets ejendomme

	Beliggenhed	Købsår	Antal bolig- lejemål	Antal erhvervs- lejemål	Areal (m ²)	Afkast- krav 2010	Afkast- krav 2009	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 2010	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 2009
	<i>mio. kr.</i>								
Ålekistevej 68-76 m.fl.	Vanløse	1940	109	10	7.559	4,75%	4,75%	67,8	62,8
Hanebred 4-10 m.fl.	Vanløse	1940	51	0	2.511	5,00%	5,00%	26,7	24,3
Hanebred 12-30 m.fl.	Vanløse	1940	71	0	3.817	5,00%	5,00%	35,5	34,7
Hanebred 19-33 m.fl.	Vanløse	1940	57	2	3.265	4,50%	4,50%	32,6	28,0
Jernbane Allé 5 m.fl.	Vanløse	1940	51	5	3.317	4,75%	4,75%	26,6	25,4
Sallingvej 21-29 m.fl.	Vanløse	1931	83	2	5.721	4,25%	4,25%	52,0	49,9
Ålekistevej 88-94 m.fl.	Vanløse	1985	38	4	2.642	4,50%	4,50%	23,3	23,4
H.C. Østedsvej 42 m.fl.	Frederiksberg	1942	13	5	2.990	4,00%	4,00%	34,9	31,0
			473	28	31.822	4,58%	4,58%	299,4	279,5

Selskabet beskæftiger sig med at drive investeringsvirksomhed i tilknytning til fast ejendom, herunder udlejning.

Selskabet ejer otte ejendomme beliggende i Vanløse og på Frederiksberg. Ejendommene omfatter 473 beboelses- og 28 erhvervslejemål. Selskabets ejendomme er 98% udlejede pr. 31. december 2010.

Selskabet har i 2010 gennemført lejlighedsmoderniseringer for 7,9 mio. kr. (2009: 7,3 mio. kr.), der pr. 31. december 2010 har medført en fremtidig merleje, som sammen med andre lejeforhøjelser har betydet en stigning i de samlede forventede lejeindtægter for 2011 på 1,4 mio. kr., svarende til en stigning på cirka 5% i forhold til 2010.

Afkastkravet til koncernens ejendomme er fastsat ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau.

Der er herunder blevet foretaget en individuel vurdering af den enkelte ejendoms mulige, fremtidige lejlighedsmoderniseringer med deraf følgende forventede lejeforhøjelser. Princippet er uændret i forhold til 2009.

Fundamentet for afkastkravet er opgjort som den effektive 30-årige obligationsrente. Det er vurderingen at denne rente afspejler det generelle afkastkrav for investeringsejendomme, hvorfor der ikke er foretaget korrektion af fundamentet. Den 30-årige obligationsrente er på balancedagen 0,8 procentpoint lavere end ultimo 2009. Traditionelt har afkastkravet til investeringsejendomme ligget under den lange obligationsrente, bl.a.

som følge af investeringsejendommens særlige karakter med udsigt til et langsigtet stigende afkast. Det er imidlertid opfattelsen, at markedet for udlejningsejendomme generelt er uændret i forhold til situationen i 2009, hvorfor selskabet har valgt at fastholde afkastkravene fra 2009.

Det gennemsnitlige afkastkrav på ejendommene udgør 4,58% ultimo 2010, som det var tilfældet i 2009.

Den samlede dagsværdiregulering udgør 11,9 mio. kr. Reguleringen kan henføres til ejendommens øgede driftsresultat, som følge af indeværende og tidligere års forbedringsarbejder. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2010 kr. 9.408 pr. m².

Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme udgjorde i 2009 14,8 mio. kr., hvoraf 22,6 mio. kr. var en følge af øgede driftsindtægter og ændringen i afkastkrav medførte en negativ ændring på 7,8 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene udgør cirka 55% af Dan-Ejendomme Holding-koncernens samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Med den foretagne værdiansættelse er det ledelsens vurdering, at ejendommene er ansat til markedsværdi. Skemaet 'Usikkerhed ved indregning og måling af ejendomme' illustrerer effekten af ændringer i afkastprocenten på boligejendommens dagsværdiopgørelse.

Usikkerhed ved indregning og måling af ejendomme

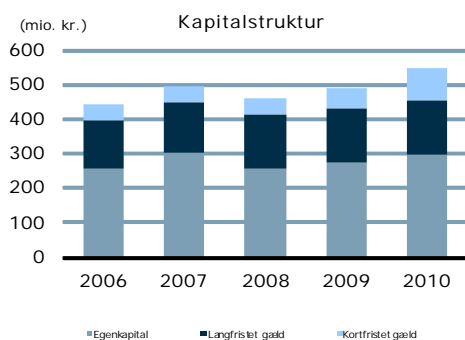
Ændring i afkastprocent	1,50%	1,00%	0,50%	0,00%	-0,50%	-1,00%	-1,50%
Afkastprocent	6,08%	5,58%	5,08%	4,58%	4,08%	3,58%	3,08%
Teoretisk markedsværdi (mio. kr.)	228,2	247,7	271,0	299,4	334,7	379,9	439,8
Ændring i markedsværdi (mio. kr.)	-71,2	-51,7	-28,4	0,0	35,3	80,5	140,4
Kalkuleret egenkapital (mio. kr.)	154,7	169,3	186,8	208,1	234,6	268,5	313,4
Indre værdi	155	169	187	208	235	268	313
Bogført værdi (kr./m ²)	7.171	7.784	8.516	9.407	10.518	11.938	13.821

Beretning - fortsat

Kapital- og aktiestruktur

Ved behandling af delårsrapporter og årsrapport har bestyrelsen vurderet, at selskabets kapital- og aktiestruktur fortsat er i aktionærernes og selskabets interesse.

Kapitalstrukturen, med en betydelig egenkapitalandel, findes fortsat hensigtsmæssig, specielt henset til de betydelige værdier og likviditetsstrømme, kunderne har overgivet til koncernens forvaltning.



Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Koncernens væsentligste risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent rådgivning og god service med et højt kvalitetsniveau i opgaveløsningen.

Det er væsentligt, at koncernen er parat til hurtigt at tilpasse omkostningsniveauet, hvis omsætningen ændrer sig.

Markedsrisici/Renterisici

Koncernen har udelukkende fastforrentede eller sikrede lån og er som følge af sin soliditet og sit finansielle beredskab kun begrænset eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Renteniveauet har dog betydning for investeringsejendommenes værdi, jf. oven for om usikkerhed ved indregning og måling.

Koncernens værdipapirinvesteringer foretages inden for rammerne af en investeringsstrategi, hvorefter afkastet af koncernens finansielle potentiale søges optimeret, uden at påføre koncernen væsentlige finansielle risici. Koncernens disponible likviditet kan placeres i likvide danske børsnoterede obligationer samt i begrænset omfang i andre former for værdipapirer. Der anvendes kun afledte finansielle instrumenter i de 33%-ejede associerede selskaber OPP Hobro Tinglysningsret A/S og OPP Ørstedskolen A/S. Koncernen er kun begrænset eksponeret i andre valutaer end DKK. Koncernen er ikke disponeret over for ændringer i råvarepriser.

Kreditrisici

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner, og de samlede tilgodehavender udgør cirka 9% (2009: 11%) af egenkapitalen. Koncernen følger sine kunders økonomiske situation tæt og

kan således hurtigt agere herpå.

Over 95% (2009: 95%) af koncernens omsætning kan henføres til professionelle og institutionelle investorer, andelsboligforeninger eller ejerforeninger. På denne baggrund er det ledelsens opfattelse, at risikoen for betalingsvanskeligheder hos koncernens kunder er minimale.

Likviditetsrisici

Koncernens kapitalfrebringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt, og der sikres løbende det fornødne likviditetsberedskab i form af overskudslikviditet. Således udgør koncernens kortfristede forpligtelser 80% af selskabets beholdning af værdi-papirer og likvider.

Videnressourcer

Medarbejdere, teknologi og processer udgør koncernens væsentligste videnressourcer.

Medarbejderne - med deres viden og kompetencer - rummer sammen med satsningen på udvikling og udstrakt anvendelse af informationsteknologi nøglen til at sikre koncernens fortsatte udvikling.

Evnen til at dele viden samt forstå og udnytte informationsteknologien bliver af stadig større betydning for koncernen, kunderne og medarbejderne.

Koncernen udvikler til stadighed sine rådgivningsydelser til kunderne både i omfang og i faglig dybde. Det stiller krav om uddannelse og udvikling af medarbejderne, ligesom det stiller krav om, at medarbejderne generelt har et højt kompetenceniveau. Cirka en fjerdedel af koncernens administrative medarbejdere har en længe-revarende videregående uddannelse.

Koncernen vælger nye medarbejdere ud fra både faglige kvalifikationer og personlige egenskaber. Der bliver lagt vægt på, at medarbejderne kan bidrage til og samarbejde om at udvikle arbejdspladsen, og koncernen ser mangfoldighed og individualisme som styrker. Det er også en styrke, at medarbejdersammensætning spænder vidt - fra de unge nyudlærte til de ældre og erfarne medarbejdere.

Koncernen efterlever Ejendomsforeningen Danmarks 'Ethiske normer for ejendomsadministration', og det kræves, at alle medarbejdere gør sig bekendt med og efterlever disse normer i udførelsen af deres arbejde, hvilket medarbejderne bekræfter i ansættelsesaftalerne.

Koncernen efterlever endvidere de i 2008 vedtagne 'Ethiske regler for Servicebranchens Arbejdsgiverforening SBA'.

Koncernen ønsker til stadighed at kunne tilbyde medarbejderne gode og markedskonforme ansættelsesvilkår, med det formål at fastholde og tiltrække kvalificerede medarbejdere.

Koncernen har fokus på udviklings- og uddannelsesaktiviteter, og der gennemføres løbende en række faglige uddannelsesaktiviteter, der har øget fokus på videndeling og kvalitetssikring og bidrager til at integrere og dygtiggøre medarbejderne. Endvidere gennemføres der løbende lederudviklingsprogrammer.

Beretning - fortsat

Koncernen beskæftigede i 2010 gennemsnitligt 537 medarbejdere (omregnet til fuldtid), heraf 369 administrative medarbejdere og 168 ejendomsfunktionærer. I 2009 beskæftigede koncernen gennemsnitligt 408 medarbejdere, heraf 238 administrative medarbejdere og 170 ejendomsfunktionærer.

Ud over de medarbejdere, der er beskæftiget i koncernen, udøver koncernen på kundernes vegne arbejds-giverfunktionen over for et større antal ejendoms-funktionærer, der er ansat af kunderne til opgaver på de ejendomme, koncernen administrerer.

Miljø og sociale forhold

Koncernen er ikke bekendt med miljøforurening på koncernens ejendomme. Det er ledelsens vurdering, at der i koncernen til stadighed er fokus på at anvende ressourcerne så effektivt som muligt, og at der, i det omfang det er muligt, anskaffes produkter, som kan genanvendes. Målet med disse tiltag er at belaste det eksterne miljø mindst muligt.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke oprettet egentlige politikker omkring samfundsansvar, da man kun opererer på det nordiske marked.

Koncernen har dog udarbejdet en 'Klima og Miljøpolitik', der kan rekvireres på www.dan-ejendomme.dk/klimamiljoepolitik under Dan-Ejendomme as.

Koncernen er meget opmærksom på at efterleve denne politik og har i 2010 påbegyndt en proces, som skal sikre, at politikkerne indarbejdes i koncernens generelle procedurer, og de opnåede resultater løbende kan måles.

Resultatet af dette arbejde vil løbende blive offentliggjort på koncernens hjemmeside.

Forskning og udvikling

Koncernen har ingen egentlige forsknings- eller udviklingsaktiviteter ud over sædvanlig løbende proces- og produktudvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Dog henvises til Året i Hovedtræk 'Begivenheder efter regnskabsårets udløb' jf. årsrapportens side 3.

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse Corporate Governance

Nasdaq OMX Copenhagen A/S offentliggjorde i 2010 ajourførte anbefalinger for god selskabsledelse, hvor grundreglen i anbefalingerne er 'følg eller forklar'-princippet.

Selskabet følger dette kodeks, med undtagelse af anbefalingen om, at al information skal ske på både engelsk og dansk.

Der afholdes bestyrelsesmøder i forbindelse med offentliggørelse af kvartalsmeddelelser.

I nedenstående er det for de særlige forhold beskrevet, hvorfor bestyrelsen ikke har fundet disse relevante. Yderligere er der oplyst om andre forhold, hvor det er fundet relevant at uddybe bestyrelsens arbejde.

Langt den overvejende del af koncernens aktiviteter er nationale. Årsrapporten og andre informationer om koncernen udsendes som hovedregel på dansk. Koncernen har udgivet en kort engelsksproget profilbrochure, og der er etableret en engelsksproget hjemmeside - www.dan-ejendomme.dk - med en kort præsentation af virksomheden.

Det er vurderet, at det ikke er relevant at supplere årsrapporten med andre end de krævede internationale, anerkendte regnskabsstandarder, da hverken branche-forhold eller andre omstændigheder tilsiger dette.

Det skønnes ikke relevant, at selskabet offentliggør yderligere uddybende ikke-finansielle oplysninger.

Regnskabsaflæggelsesprocessen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Koncernens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig, men ikke absolut, sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelse undgås.

Kontrolmiljø/Risikovurdering

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Koncernens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig, men ikke absolut, sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelse undgås.

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender overordnede politikker, procedurer og kontroller på væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen.

Samarbejdet mellem bestyrelse og direktion drøftes på det årlige strategimøde i bestyrelsen. Rammerne herfor er indarbejdet i forretningsordenen.

Det er ikke for nuværende fundet nødvendigt at nedsætte hverken nominerings- eller vederlagsudvalg, som følge af koncernens størrelse.

Beretning - fortsat

Der er ikke opstillet en formaliseret evalueringsprocedure for bestyrelsen. Der foregår en løbende drøftelse i bestyrelsen af indsats og samarbejde, ligesom der ved valg af medlemmer til bestyrelsen tages hensyn til virksomhedens behov for kompetencer.

Bestyrelsen evaluerer løbende direktionens arbejde og resultater, og bestyrelsesformanden evaluerer hvert år direktionens arbejde og resultater ved personlige samtaler med direktionen. Bestyrelsen tager som led i evalueringen stilling til risikoen for besvigelser.

Vederlag til bestyrelse og direktion er tilpasset selskabets specifikke forhold og afspejler en rimelig aflønning i forhold til indsats og resultater.

Behovet for incitamentsordninger vurderes løbende ud fra markedsmæssige forhold. Aktuelt anvendes der ikke incitamentsordninger i form af bonus eller lignende for bestyrelse og direktion. Det findes for nærværende ikke nyttigt eller rimeligt at offentliggøre oplysninger om vederlag til enkeltpersoner.

Revision

Til varetagelse af offentlighedens interesser vælges på den årlige generalforsamling et statsautoriseret revisionsfirma på bestyrelsens indstilling.

Forud for indstilling til valg på generalforsamlingen foretager bestyrelsen i samråd med direktionen en vurdering af revisors uafhængighed, kompetencer mv.

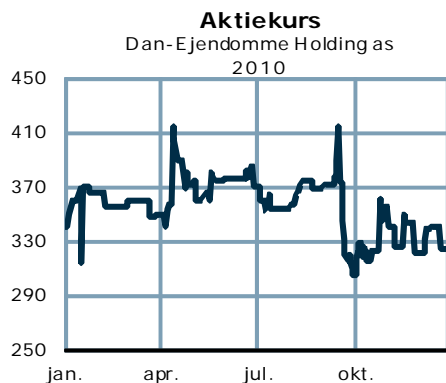
Aktionærinformation

Aktiekapital

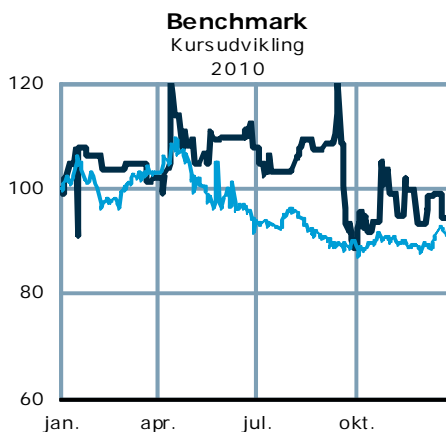
Dan-Ejendomme Holding as' aktiekapital udgør nominelt 9 mio. kr. fordelt på 900.000 aktier a 10 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

Aktierne er noteret på den nordiske børs Nasdaq OMX Copenhagen under fondskode DK0010292663.

Der er i 2010 omsat cirka 18.200 aktier mod cirka 11.700 aktier i 2009.



Aktierne har i 2010 været noteret mellem kurs 306 og kurs 415. Kursen sluttede året i 324, hvorved den er steget 19 point eller cirka 7% over ultimo 2009. Heri indgår, at der på generalforsamlingen i 2010 blev deklareret et udbytte på 12,00 kr. pr. aktie.



Dan Ejendomme-Holding aktien har således, korrigeret for udbetalt udbytte opnået en stigning på cirka 9%, hvilket vurderes som tilfredsstillende, særligt sammenlignet med branchen. Det bedst sammenlignelige brancheindex 'OMX Copenhagen Real Estate Management & Development PI' er således i 2010 faldet cirka 8%.

Selvom indekset er det nærmest sammenlignelige, der foreligger, rummer det dog også virksomheder med en anderledes risikoprofil end Dan-Ejendomme Holding as, fx inden for ejendoms- og projektudvikling.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der foretages udlodning af udbytte med 12,00 kr. pr. aktie, svarende til i alt 10,8 mio. kr. (2009: 10,8 mio. kr.).

Det foreslåede udbytte er i overensstemmelse med koncernens udbyttepolitik, der er formuleret som en målsætning om at stille mod en udbytteudlodning, der udgør 40-50% af det primære resultat efter beregnet skat. Udbyttet udgør cirka 42% af det primære resultat efter beregnet skat.

Politik for egne aktier

Dan-Ejendomme Holding as må i henhold til beslutning på den ordinære generalforsamling i 2010 købe og besidde op til 10% af aktiekapitalen. Bemyndigelsen gælder indtil 1. juni 2015.

Selskabet havde ingen beholdning af egne aktier primo året, og da der ikke er handlet egne aktier i 2010, er der ingen beholdning af egne aktier ultimo 2010.

Generalforsamling

Dan-Ejendomme Holding as afholder ordinær generalforsamling fredag den 29. april 2011, kl. 10.00 på selskabets adresse Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup.

Beslutninger på selskabets generalforsamling vedtages med simpelt stemmeflertal, medmindre selskabsloven foreskriver særlige krav til repræsentation og majoritet.

Forslag til generalforsamlingen

Ud over de vedtægtsbestemte forslag stiller bestyrelsen ingen yderligere forslag.

Aktie- og udbyttengøletal

	2010	2009	2008	2007	2006
Antal aktier (a kr. 10)	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	42	37	42	62	34
Indre værdi, ultimo pr. aktie, kr.	328	302	283	336	285
Børskurs, ultimo, kr.	324	305	280	510	565
Udbytte pr. aktie, kr.	12,00	12,00	12,00	95,33	12,00
Price Earnings-kvote (PE)	7,75	8,17	6,66	8,17	16,86
Kurs-/indre værdi (KI)	1,0	1,0	1,0	1,5	2,0

Aktionærinformation - fortsat

Regler for ændring af vedtægterne

Dan-Ejendomme Holding as' vedtægter kan ændres ved generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med selskabslovens §§ 106 og 107. Beslutning om ændring af vedtægter er alene gyldig, såfremt den vedtages af mindst to tredjedele af såvel de afgivne stemmer som den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede kapital. Beslutning om vedtægtsændringer, hvorved aktionærernes forpligtelser over for selskabet forøges, er kun gyldig, såfremt den vedtages af samtlige aktionærer. Beslutning om vedtægtsændringer vedrørende aktionærernes ret til udbytte, aktiernes omsættelighed, aktieindløsning, udøvelse af stemmeret samt ulige spaltning kræver i visse tilfælde tiltrædelse af mindst 90% af såvel de afgivne stemmer som den på generalforsamlingen repræsenterede kapital.

Bestyrelsens sammensætning

I henhold til vedtægterne ledes selskabet af en bestyrelse på 3-7 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Bestyrelsen består for tiden af 4 medlemmer, og bestyrelsen finder antallet af medlemmer hensigtsmæssigt. Ingen af bestyrelsens medlemmer deltager i den daglige ledelse af koncernen.

De administrative medarbejdere i Dan-Ejendomme as

er repræsenteret ved to medlemmer i bestyrelsen i Dan-Ejendomme as. Der er ikke etableret koncernrepræsentation.

Selskabets revisionsudvalg varetages af den samlede bestyrelse.

Aktionæroverenskomst

Der er mellem Pension Danske Noterede Aktier I/S og SAMPENSION KP Livsforsikring A/S indgået aktionæroverenskomst om SAMPENSION KP Livsforsikring A/S' forkøbsret til køb af aktier i Dan-Ejendomme Holding as, såfremt pensionskasserne i Pension Danske Noterede Aktier I/S måtte ønske at nedbringe deres andel af aktier i Dan-Ejendomme Holding as til under 50% samt om Pension Danske Noterede Aktier I/S' forkøbsret til køb af aktier i Dan-Ejendomme Holding as, såfremt SAMPENSION KP Livsforsikring A/S måtte ønske at afhænde sin aktiebeholdning helt eller delvist.

Det er desuden i aktionæroverenskomsten aftalt, at SAMPENSION KP Livsforsikring A/S har ret til at nominere et medlem til Dan-Ejendomme Holding as' bestyrelse.

Aktionærsammensætningen 31. december 2010

	Antal aktier stk.	Kapital %
Pensionskassen for Sygeplejersker, Hellerup	332.660	37,0%
Pensionskassen for Kost- og Ernæringsfaglige, Hellerup	28.546	3,2%
Pensionskassen for Ergoterapeuter og Fysioterapeuter, Hellerup	72.702	8,1%
Pensionskassen for Bioanalytikere, Hellerup	60.162	6,7%
Pensionskassen for Jordemødre, Hellerup	8.239	0,9%
Pensionskassen for Kontorpersonale, Hellerup	62.742	7,0%
Pensionskassen for Lægeseekretærer, Hellerup	60.063	6,6%
Pensionskassen for Socialrådgivere og Socialpædagoger, Hellerup	80.936	9,0%
Pension Danske Noterede Aktier I/S, Hellerup	706.050	78,5%
SAMPENSION KP Livsforsikring A/S	90.000	10,0%
A/S KFI Leasing, København Ø	54.900	6,1%
Øvrige aktionærer	49.050	5,4%
I alt ekskl. egne aktier	900.000	100,0%
Egne aktier	0	0,0%
Aktiekapital i alt	900.000	100,0%

Selskabets register over insidere udviser følgende:

	Beholdning antal	Kursværdi tkr.
Den samlede bestyrelses aktiebesiddelse	0	0
Den samlede direktionens aktiebesiddelse	0	0
Den samlede aktiebesiddelse for øvrige insidere	502	163

Aktionærinformation - fortsat

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2010

Dan-Ejendomme Holding as har i 2010 udsendt følgen-

2010:

4. januar	Dan-Ejendomme as indgår betinget aftale om køb af Kuben Ejendomsadministration A/S
12. februar	Dan-Ejendomme as indgår endelig aftale om køb af Kuben Ejendomsadministration A/S
30. marts	Årsrapportmeddelelse for 2009
30. marts	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
27. april	Delårsrapport 1/2010: 1. januar - 31. marts 2010
27. april	Forløb af ordinær generalforsamling
24. juni	Ændring i direktion
19. august	Delårsrapport 2/2010: 1. januar - 30. juni 2010
27. august	Ændring til finanskalender 2010
12. november	Delårsrapport 3/2010: 1. januar - 30. september 2010
12. november	Finanskalender 2011

Forventede fondsbørsmeddelelser i 2011

Dan-Ejendomme Holding as forventer at udsende følgende fondsbørsmeddelelser mv. i 2011:

14. marts	Årsrapportmeddelelse for 2010
29. april	Delårsrapport 1/2011: 1. januar - 31. marts 2011
29. april	Forløb af ordinær generalforsamling
23. august	Delårsrapport 2/2011: 1. januar - 30. juni 2011
29. november	Delårsrapport 3/2011: 1. januar - 30. september 2011
29. november	Finanskalender 2012

www.dan-ejendomme.dk

På koncernens hjemmeside findes en IR-site med relevante aktionærinformationer, bl.a. beskrivelse af selskabets idégrundlag, udsendte fondsbørsmeddelelser, selskabets finanskalender og øvrige nyheder fra selskabet.

Dan-Ejendomme Holding as' seneste delårs- og årsrapporter kan downloades fra koncernens hjemmeside.

Kontaktperson – Investor Relations

I henhold til selskabets interne regler for investor relations kan henvendelse rettes til:

Administrerende direktør Henrik Dahl Jeppesen
 Telefon 70 30 20 20
 Telefax 70 30 20 21
 E-mail: hdj@dan-ejendomme.dk

Regnskabsberetning - koncern

Årsrapport 2010 for Dan-Ejendomme Holding as, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (International Financial Reporting Standards - IFRS) som godkendt af EU og øvrige oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. afsnittet 'Anvendt regnskabspraksis'.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen steg med 28% til 377,5 mio. kr. i 2010 mod 295,5 mio. kr. i 2009. Af stigningen kan 68,3 mio. kr. henføres til overtagelsen af Kuben Ejendomsadministration A/S.

Af omsætningen udgjorde administrationsindtægter 351,6 mio. kr. mod 271,0 mio. kr. i 2009.

Huslejeindtægterne udgjorde i 2010 25,9 mio. kr. mod 24,5 mio. kr. i 2009.

Omkostninger

De samlede omkostninger er steget med 28,5% til 343,1 mio. kr. i 2010 mod 266,9 mio. kr. i 2009. Af de samlede omkostninger udgør Kuben Ejendomsadministration A/S inkl. særlige poster 67,7 mio. kr.

Personaleomkostningerne udgør 236,5 mio. kr. i 2010 mod 186,0 mio. kr. i 2009. Heraf udgør 42,8 mio. kr. personaleomkostninger i Kuben Ejendomsadministration A/S.

Det gennemsnitlige antal medarbejdere er steget fra 408 i 2009 til 537 i 2010. Ændringen består af en udvidelse med 131 administrative medarbejdere og en reduktion med 2 ejendomsfunktionærer. Der har i året gennemsnitligt været ansat 103 administrative medarbejdere og 3 ejendomsfunktionærer i Kuben Ejendomsadministration A/S.

Særlige poster

Særlige poster vedrører omstrukturingsomkostninger i forbindelse med integration af Kuben Ejendomsadministration A/S. Særlige poster udgør 5,9 mio. kr. og vedrører hovedsageligt transaktionsomkostninger, it-omkostninger og medarbejderrelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Årets værdiforringelsestest af den indregnede goodwill har ikke givet anledning til nedskrivninger.

Af årets samlede afskrivninger kan 1,2 mio. kr. henføres til Kuben Ejendomsadministration A/S. Yderligere kan 0,7 mio. kr. henføres til afskrivning af øvrige immaterielle anlægsaktiver erhvervet ved overtagelsen af Kuben Ejendomsadministration A/S.

Dagsværdiregulering investeringsejendomme

Koncernens beboelsesejendomme er ultimo 2010 værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 4,58% samme som i 2009. Afkastkravet er markedsbestemt og afspejler renteniveauet, de aktuelle markedsforhold og

de udviklingsmuligheder, der er i ejendommene.

Dagsværdireguleringen på 11,9 mio. kr. kan udelukkende henføres til indeværende og tidligere års forbedringsarbejder.

I 2009 bestod dagsværdireguleringen af en positiv regulering på 22,6 mio. kr. som følge af ejendommens øgede driftsresultat, og en negativ regulering på 7,8 mio. kr. som følge af de ændrede afkastkrav i markedet.

Finansielle poster

De finansielle poster udgør en indtægt på 1,6 mio. kr. i 2010 hvilket er uændret i forhold til 2009. Af de finansielle indtægter kan 1,5 mio. kr. henføres til Kuben Ejendomsadministration A/S.

I 2006 blev hjemtaget et fastforrentet realkreditlån på 100 mio. kr. Af provenuet er 68 mio. kr. fortsat placeret i realkreditobligationer med samme risikoprofil som lånet, hvilket betyder, at koncernen ikke har en realkreditrisiko på denne obligationsbeholdning. Regnskabsmæssigt kan disponeringen dog medføre udsving i resultatopgørelsen.

I henhold til IAS 39 er lånet optaget til amortiseret kostpris, og obligationerne er optaget til dagsværdi. Resultatopgørelsen påvirkes derfor af ændringer i dagsværdien af obligationerne, mens den tilsvarende ændring i kursværdien af gælden ikke kan resultatføres. Hvis realkreditlånene var blevet indfriet på balancedagen, ville der være realiseret et ikke bogført kurstab på cirka 3,6 mio. kr.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er opgjort til 12,6 mio. kr. i 2010 mod 11,7 mio. kr. i 2009.

Årets resultat

Årets resultat udgjorde i 2010 37,6 mio. kr. mod 33,6 mio. kr. i 2009.

Balancen

De samlede aktiver udgjorde ultimo 2010 548,8 mio. kr. mod 486,4 mio. kr. ultimo 2009.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driftsaktiviteterne udgør 20,2 mio. kr. mod 27,6 mio. kr. i 2009.

Årets pengestrøm udgør -10,3 mio. kr. mod -7,1 mio. kr. i 2009.

Ændringerne kommer overvejende fra forskydninger og i tilgodehavender hos og mellemregning med kunder.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør ultimo 2010 294,9 mio. kr. mod 272,1 mio. kr. ultimo 2009. Egenkapitalen, der blev reduceret med udlodning af udbytte med 10,8 mio. kr., er positivt påvirket med årets resultat på 37,6 mio. kr. men negativt påvirket af en midlertidig egenkapitalregulering i associerede OPP selskaber på 4,1 mio. kr., som følge af udsving i renteafdækningsinstrument.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for Dan-Ejendomme Holding as.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2010.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. marts 2011

Direktion:

Henrik Dahl Jeppesen
(administrerende direktør)

Bestyrelse:

Jens Otto Velle
(formand)

Jens Kjærsgaard
(næstformand)

Hasse Jørgensen

Walther V. Paulsen

Påtegninger (fortsat)

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Dan-Ejendomme Holding as

Påtegning på koncernregnskab og årsregnskab

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Dan-Ejendomme Holding as for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som moderselskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske og internationale revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Påtegninger (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 14. marts 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

John Ladekarl
statsautoriseret revisor

Koncern- og årsregnskab

1. januar—31. december

Resultatopgørelse	tkr.	Note	Koncern		Moderselskab	
			2010	2009	2010	2009
Nettoomsætning		3, 4	377.489	295.459	0	0
Direkte omkostninger			-18.125	-12.179	0	0
Eksterne omkostninger		5	-76.878	-62.443	-471	-490
Personaleomkostninger		6	-236.464	-186.047	-136	-136
Af- og nedskrivninger		7	-5.768	-6.242	0	0
Resultat af primær drift før særlige poster			40.254	28.548	-607	-626
Særlige poster		8	-5.847	0	0	0
Resultat af primær drift			34.407	28.548	-607	-626
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		10	2.328	326	0	0
Finansielle indtægter		11	7.526	7.880	148	580
Udbytte fra dattervirksomheder					19.400	20.000
Finansielle omkostninger		12	-5.905	-6.248	0	-180
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme		18	11.872	14.769	0	0
Resultat før skat			50.228	45.275	18.941	19.774
Skat af årets resultat		13	-12.597	-11.666	137	75
Årets resultat			37.631	33.609	19.078	19.849
Resultat pr. aktie						
Resultat pr. aktie, kr.		14	42	37	21	22

Totalindkomstopgørelse

Årets resultat	37.631	33.609	19.078	19.849
Rentesikring i associerede selskaber	-5.404	-9.147	0	0
Opskrivning i associerede selskaber	0	1.858	0	0
Skat af anden totalindkomst	1.349	1.824	0	0
Anden totalindkomst i alt	-4.055	-5.465	0	0
Totalindkomst	33.576	28.144	19.078	19.849

Balance

Aktiver	tkr.	Note	Koncern		Moderselskab	
			2010	2009	2010	2009
Langfristede aktiver						
Immaterielle aktiver						
Goodwill		15	43.313	20.253	0	0
Øvrige immaterielle anlægsaktiver		15	15.778	0	0	0
			59.091	20.253	0	0
Materielle aktiver						
Investeringsejendomme		16	299.353	279.547	0	0
Driftsmidler		16	7.637	6.649	0	0
			306.990	286.196	0	0
Andre langfristede aktiver						
Kapitalandele i dattervirksomheder		9	0	0	83.810	64.410
Kapitalandele i associerede virksomheder		10	612	664	0	0
Tilgodehavende indskudskapital i associerede virks.			7.124	8.431	0	0
Udsudte skatteaktiver		25	0	0	0	45
Bindingspligtige hens. i Grundejernes Inv.fond		17	346	2.268	0	0
Huslejedeposita		17	4.617	3.080	0	0
			12.699	14.443	83.810	64.455
Langfristede aktiver i alt			378.780	320.892	83.810	64.455
Kortfristede aktiver						
Tilgodehavende vedrørende salg		19	25.788	14.939	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			0	0	15.521	5.773
Selskabsskat		29	0	2.216	0	2.216
Mellemregning med kunder		20	9.918	8.650	0	0
Andre tilgodehavender			11.018	7.280	3	701
Værdipapirer		21	68.508	106.824	20	17.497
Likvide beholdninger tilhørende kunder		22	39.492	0	0	0
Likvide beholdninger		23	15.303	25.609	7	228
Kortfristede aktiver i alt			170.027	165.518	15.551	26.415
Aktiver i alt			548.807	486.410	99.361	90.870

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Aktie- kapital	Egenkapital bevægelser i associerede selskaber	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<i>tkr.</i> Note					
Egenkapital 1. januar 2009	9.000	0	234.998	10.800	254.798
Egenkapitalbevægelser i 2009					
Årets resultat	0	0	22.809	10.800	33.609
Anden totalindkomst efter skat	0	-5.465	0	0	-5.465
Totalindkomst i alt	0	-5.465	22.809	10.800	28.144
Udloddet udbytte	0	0	0	-10.800	-10.800
Egenkapitalbevægelser i 2009 i alt	0	-5.465	22.809	0	17.344
Egenkapital 31. december 2009	9.000	-5.465	257.807	10.800	272.142
Egenkapital 1. januar 2010	9.000	-5.465	257.807	10.800	272.142
Egenkapitalbevægelser i 2010					
Årets resultat	0	0	26.831	10.800	37.631
Anden totalindkomst efter skat	0	-4.055	0	0	-4.055
Totalindkomst i alt	0	-4.055	26.831	10.800	33.576
Udloddet udbytte	0	0	0	-10.800	-10.800
Egenkapitalbevægelser i 2010 i alt	0	-4.055	26.831	0	22.776
Egenkapital 31. december 2010	9.000	-9.520	284.638	10.800	294.918

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

<i>tkr.</i> Note	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2009	9.000	61.869	10.800	81.669
Egenkapitalbevægelser i 2009				
Årets resultat	0	9.049	10.800	19.849
Totalindkomst i alt	0	9.049	10.800	19.849
Udloddet udbytte	0	0	-10.800	-10.800
Egenkapitalbevægelser i 2009 i alt	0	9.049	0	9.049
Egenkapital 31. december 2009	9.000	70.918	10.800	90.718
Egenkapital 1. januar 2010	9.000	70.918	10.800	90.718
Egenkapitalbevægelser i 2010				
Årets resultat	0	8.278	10.800	19.078
Totalindkomst i alt	0	8.278	10.800	19.078
Udloddet udbytte	0	0	-10.800	-10.800
Egenkapitalbevægelser i 2010 i alt	0	8.278	0	8.278
Egenkapital 31. december 2010	9.000	79.196	10.800	98.996

Pengestrømsopgørelse

	tkr.	Note	Koncern		Moderselskab	
			2010	2009	2010	2009
Årets resultat			37.631	33.609	19.078	19.849
Regulering for ikke-likvide driftsposter:						
Af- og nedskrivninger			5.768	6.008	0	0
Særlige poster			5.847	0	0	0
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme			-11.872	-14.769	0	0
Årets skat			12.597	11.666	5.595	5.879
Udbytte fra dattervirksomheder			0	0	-19.400	-20.000
Hensatte forpligtelser			773	-1.990	0	0
Finansielle indtægter			-7.526	-7.880	19.252	19.420
Finansielle omkostninger			5.905	6.248	0	180
Resultat i associerede virksomheder			-2.328	-679	0	0
Pengestrøm fra primær drift før særlige poster			46.795	32.213	24.525	25.328
Særlige poster			-5.847	0	0	0
Pengestrøm fra primær drift før driftskapital			40.948	32.213	24.525	25.328
Ændring i driftskapital		33	-19.637	428	-8.925	8.077
Pengestrøm fra primær drift			21.311	32.641	15.600	33.405
Finansielle indtægter, betalte			7.698	5.716	-19.252	580
Finansielle omkostninger, betalte			-5.562	-5.261	0	0
Betalt skat			-3.216	-5.493	-3.216	-5.493
Pengestrøm fra driftsaktivitet			20.231	27.603	-6.868	28.492
Køb af aktivitet		35	-32.500	0	0	0
Regulering af købesum for aktivitet		35	-1.987	0	0	0
Køb af materielle aktiver			-11.490	-9.856	0	0
Salg af materielle aktiver			186	297	0	0
Køb af værdipapirer			41.125	-21.753	0	-17.656
Salg af værdipapirer			0	10.005	17.447	0
Køb af finansielle anlægsaktiver			-267	-349	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver			2.150	1.152	0	0
Udbytte fra dattervirksomheder			0	0	19.400	20.000
Kapitalforhøjelse i datterselskab			0	0	-19.400	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			-2.783	-20.504	17.447	2.344
Fremmedfinansiering:						
Mellemregning med kunder			-12.424	0		
Forøgelse af lån			0	1.024	0	0
Afdrag på lån			-4.530	-4.382	0	0
Aktionærerne:						
Udbetalt udbytte			-10.800	-10.800	-10.800	-10.800
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			-27.754	-14.158	-10.800	-10.800
Årets pengestrøm			-10.306	-7.058	-221	36
Likvider, primo			25.609	32.667	228	192
Likvider, ultimo			15.303	25.609	7	228

Oversigt over noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 3 Segmentoplysninger
- 4 Nettoomsætning
- 5 Eksterne omkostninger
- 6 Personaleomkostninger
- 8 Særlige poster
- 7 Af- og nedskrivninger
- 9 Kapitalandele i dattervirksomheder
- 10 Kapitalandele i associerede virksomheder og fællesledede virksomheder
- 11 Finansielle indtægter
- 12 Finansielle omkostninger
- 13 Skat
- 14 Resultat pr. aktie
- 15 Imaterielle anlægsaktiver
- 16 Materielle anlægsaktiver
- 17 Øvrige finansielle anlægsaktiver
- 18 Investeringsejendomme
- 19 Tilgodehavender
- 20 Mellemlægning med kunder
- 21 Værdipapirer
- 22 Likvide beholdninger tilhørende kunder
- 23 Likvide beholdninger
- 24 Selskabskapital
- 25 Udskudt skat
- 26 Lån
- 27 Hensatte forpligtelser til indvendig vedligeholdelse
- 28 Hensatte forpligtelser til udvendig vedligeholdelse
- 29 Skyldig selskabsskat
- 30 Anden gæld
- 31 Operationelle leasingforpligtelser
- 32 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 33 Ændring i driftskapital
- 34 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 35 Køb af aktivitet
- 36 Nærtstående parter
- 37 Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv
- 38 Begivenheder efter balancedagen
- 39 Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet for 2010 for Dan-Ejendomme Holding as, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse D, IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet opfylder tillige International Financial Reporting Standards udstedt af International Accounting Standards Board.

IFRS er valgt anvendt både i årsregnskabet for moderselskabet og i koncernregnskabet.

Grundlag for udarbejdelse

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet aflægges i DKK, der er den funktionelle valuta for koncernens aktiviteter.

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet er aflagt på basis af historiske kostpriser bortset fra investeringsejendomme og værdipapirer, der måles til dagsværdi.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har på baggrund af ønsket om en mere korrekt præsentation af administrationsindtægter valgt at reklassificere viderefakturerede omkostninger, som tidligere har været modregnet i administrationsindtægter, så disse nu præsenteres under direkte omkostninger.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis medfører at selskabets nettoomsætning for 2010 ændres med 18.126 til 377.489 og tilsvarende ved sammenligning med 2009 ændres med 12.179 t.kr. til 295.459 t.kr. Sammenligningstallene for 2009 samt hoved og nøgletalsoversigten 2006-2009 er tilpasset ændringen i anvendt regnskabspraksis.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke effekt på årets resultat, egenkapital eller balancesum.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2010 eller senere. De nye standarder og fortolkningsbidrag er:

- IFRS 3 Virksomhedssammenslutninger.
- Tillæg til IAS 27 Koncernregnskaber og separate regnskaber.
- Tillæg til IAS 39 Finansielle instrumenter.
- Forbedringer til IFRS af maj 2010.
- Forbedringer til IFRS af april 2009.
- IFRIC 17 Udlodning af andre værdier end kontanter.
- Førimplementering dele af IAS 1

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2010 har ikke

medført ændringer i indregning eller måling i årsrapporten.

Standarder og fortolkninger, der ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag udsendt. IFRS 9, tillæg til IFRS 7, IAS 24 og tillæg til IAS 32.

Det er ledelsens vurdering, at anvendelse af de ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har ikke anvendt afledte finansielle instrumenter.

Reklassifikationer

Der er ikke foretaget reklassifikationer.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Dan-Ejendomme Holding as samt dattervirksomheder, hvori Dan-Ejendomme Holding as har bestemmende indflydelse på virksomhedens finansielle og driftsmæssige politikker for at opnå afkast eller andre fordele fra dens aktiviteter. Bestemmende indflydelse opnås ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 50% af stemmerettighederne, eller på anden måde kontrollere den pågældende virksomhed.

Virksomheder, hvori koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse opnås typisk ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 20% af stemmerettighederne, men mindre end 50%.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværende og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester i det omfang, der ikke er sket værdiforringelse.

Virksomheder, der er etableret i joint ventures med fælles ledelse, pro rata konsolideres, hvilket indebærer, at andel af posteringer i resultatopgørelse og balance medtages i tilsvarende poster i koncernregnskabet.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder bliver indregnet i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Sammenligningstal bliver ikke korrigeret for nyhvervede virksomheder. Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de ny tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgskostninger. Omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i købsvederlaget, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig, og effekten på købsvederlaget kan opgøres pålideligt. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem købsvederlaget for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv under immaterielle aktiver og testes minimum en gang årligt for værdiforringelse.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier og den opgjorte kostpris for virksomheden. Hvis dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser efter revurderingen fortsat overstiger kostprisen, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatopgørelsen.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbige opgjorte værdier. De foreløbige opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, såfremt der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, havde informationen været kendt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Administrationsindtægter består af administrationshonorarer, servicering af ejendomme, bruttoomsætning fra ejendomsservice samt af honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Nettoomsætningen måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, efterhånden som den aftalte ydelse kan færdigmeldes, og indtægten kan opgøres pålideligt.

Lejeindtægter (operationelle) omfatter indtægter fra såvel bolig- som erhvervslejemål og indregnes over lejeperioden.

Direkte omkostninger

I direkte omkostninger indregnes omkostninger, der med tillæg viderefaktureres.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontorhold samt omkostninger til it og driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger bliver udgifter til det administrative personale, ledelsen samt ejendomsservicepersonale indregnet.

Særlige poster

Omkostninger under særlige poster er væsentlig omkostninger i forbindelse med akkvisition, der ikke er direkte henfør bare til selskabets normale drift og/eller som kan henføres til en væsentlig omstrukturering af selskabet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

I koncernens resultatopgørelse bliver den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab indregnet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbytte deklareres.

Anden totalindkomst

Anden totalindkomst består af foretagne egenkapitalposter i koncernens associerede selskaber.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet er sambeskattet med datterselskaberne Dan-Ejendomme as og Dan-Ejendomsinvestering as, samt deres datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat

fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet er administrati-onselskab i forhold til skattemyndighederne.

Balancen

Goodwill

Goodwill bliver indregnet ved første indregning i balancen til kostpris som beskrevet under 'Virksomhedssammenslutninger'. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Der foretages ikke amortisering af goodwill.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill allokere-s til koncernens pengestrømsfrembringende enheder på overtagelsestidspunktet. Fastlæggelsen af penge-strømsfrembringende enheder følger den ledelses-mæssige struktur og interne økonomistyring og henføres til organisatoriske enheder eller grupper af administrationsaftaler.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill testes minimum én gang årligt for værdiforringelse sammen med de øvrige langfristede aktiver i den pengestrøms-frembringende enhed eller gruppe, hvortil goodwill er allokere-t, og nedskrives til genindvindingsværdi over resultatopgørelsen, såfremt den regnskabsmæssige værdi er højere. Genindvindingsværdien bliver som hovedregel opgjort som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra den virksomhed eller aktivitet (pengestrømsfrembringende enhed), som goodwill er knyttet til. Nedskrivning af goodwill indregnes på en separat linje i resultatopgørelsen.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver

Øvrige immaterielle anlægsaktiver vedrører kundeafta-ler erhvervet i forbindelse med virksomhedssammen-slutninger. Øvrige immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskriv-ninger.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid på 20 år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dags-værdi. Dagsværdien opgøres efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet er taget i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkelt-stående hændelser. Ledelsen fastsætter afkastkravet ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendoms-type med vægt på stand, beliggenhed samt det gene-relle renteniveau.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens

kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Driftsmidler

Tekniske anlæg og maskiner, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkost-ninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-punkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Tekniske anlæg og maskiner 3 - 10 år
- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 10 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindings-værdien, såfremt denne er lavere end den regnskabs-mæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver bliver opgjort som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. For-tjeneste eller tab bliver indregnet i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i associerede og fællesledede virksomhe-der bliver indregnet og målt efter den indre værdis me-tode (equity-metoden).

Ved køb af associerede virksomheder anvendes overta-gelsesmetoden.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder i koncernregnskabet

Andele i fællesledede virksomheder indregnes i balan-cen og resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af aktivitetens aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger opgjort efter selskabets regnskabspraksis (pro rata konsolidering).

Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den for-holdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabs-mæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regn-skabspraksis, med henholdsvis fradrag og tillæg af for-holdsmæssige interne fortjenester og tab, og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Ved køb af fællesledede virksomheder anvendes overta-gelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder i modersel-skabets regnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder bliver målt til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsvær-dien, bliver den nedskrevet til denne lavere værdi.

Bindingspligtige hensættelser i Grundejernes Investeringsfond og huslejedeposita

Bindingspligtige hensættelser i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Huslejedeposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser og udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked, og som ikke er afledte, finansielle instrumenter.

Tilgodehavender bliver ved første indregning målt til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, fratrukket tab ved værdiforringelse. Nedskrivninger foretages på såvel individuelt niveau som på porteføljeniveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

Værdipapirer

Aktier og obligationer bliver indregnet under kortfristede aktiver til dagsværdi på handelsdatoen og bliver efterfølgende målt til dagsværdi svarende til børskurs for børsnoterede papirer og til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede værdipapirer. Ændringer i dagsværdien bliver løbende indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster, da investeringerne foretages inden for rammerne af en vedtaget investeringsstrategi.

Værdiforringelse af aktiver

Goodwill bliver testet årligt for værdiforringelse, første gang inden udgangen af overtagelsesåret.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder bortset fra goodwill og udskudte skatteaktiver, bliver vurderet årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, bliver aktivets genindvindingsværdi beregnet. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivninger på goodwill bliver ikke tilbageført. Nedskrivninger på andre aktiver tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger bliver kun tilbageført i det omfang, aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, aktivet ville have haft efter afskrivninger, såfremt aktivet ikke havde været nedskrevet.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte bliver indregnet som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Medarbejderydelser

Koncernen har indgået pensionsaftaler og lignende aftaler med en del af koncernens ansatte.

Forpligtelserne vedrører alene bidragsbaserede pensionsordninger. Koncernens løbende indbetaling af faste pensionsbidrag til uafhængige pensionsselskaber, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de optjenes, og skyldige indbetalinger indregnes i balancen under anden gæld.

Indvendig og udvendig vedligeholdelse, investeringsejendomme

Hensættelser til indvendig og udvendig vedligeholdelse er foretaget på basis af lejelovens bestemmelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat bliver indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af reguleringer i tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdi kan foretages efter forskellige beskatningsregler, bliver udskudt skat målt på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, bliver indregnet under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der bliver foretaget regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat bliver målt på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser bliver indregnet i resultatopgørelsen.

Finansielle forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter mv. bliver ved låneoptagelsen indregnet til dagsværdi med fradrag af eventuelt afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder bliver de finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi bliver indregnet i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Gæld til medarbejdere, der som led i en medarbejderobligationsordning har erhvervet andele af en fem-årig partialobligation, udstedt af Dan-Ejendomme as, bliver målt til amortiseret kostpris.

Øvrige finansielle forpligtelser bliver målt til amortiseret kostpris.

Leasing

En leasingaftale klassificeres som finansiell, når den i al væsentlighed overfører risici og fordele ved at eje det leasede aktiv. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

Koncernen har alene indgået aftaler om operationel leasing. Leasingydelse indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som resultat før skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte renter samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og andre langfristede aktiver samt køb og salg af værdipapirer, der ikke medregnes som likvider.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på koncernens segmenter, som omfatter ejendomsforvaltning og ejendomsbesiddelse. Forretningssegmenterne omfatter ejendomsforvaltning og ejendomsbesiddelse. Segmenterne følger koncernens risici samt den ledelsesmæssige og interne økonomistyring. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment samt de poster, der kan allokere til det enkelte segment på et pålideligt grundlag. Ikke-allokerede poster omfatter primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger vedrørende koncernens administrative funktioner, investeringsaktivitet, indkomstskatter mv.

Langfristede aktiver i segmentet omfatter de langfristede aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder.

Kortfristede aktiver i segmentet omfatter de kortfristede aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Nøgletal

Indtjening pr. aktie (EPS) opgøres i overensstemmelse med IAS 33.

Øvrige nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings 'Anbefalinger & Nøgletal 2010'.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Investeret kapital er defineret som summen af driftsmæssige immaterielle og materielle langfristede aktiver fratrukket andre hensatte forpligtelser og øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt øvrige driftsmæssige kortfristede forpligtelser.

Hoved- / nøgletal	Beregning
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill:	$\frac{\text{EBIT} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital inkl. goodwill}}$
Afkast af investeret kapital eksklusive goodwill:	$\frac{\text{EBITA ekskl. goodwillnedskrivninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital ekskl. goodwill}}$
Gearing af driftsaktiver:	$\frac{\text{Investeret kapital eksklusive goodwill}}{\text{Egenkapital i alt}}$

Aktie- og udbyttensøgletal	Beregning
Resultat pr. aktie (EPS)	$\frac{\text{Resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal aktier i omløb}}$
Indre værdi:	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
Udbytte pr. aktie:	$\frac{\text{Udbytteprocent} \times \text{aktiens pålydende}}{100}$
Udbytteprocent:	Moderselskabets udbytteprocent
Payout ratio:	$\frac{\text{Udbyttebetaling}}{\text{Resultat}}$
Price Earnings- kvote (PE):	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{EPS}}$
Kurs-/indre værdi (KI):	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi}}$

2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved opgørelse af af- og nedskrivninger samt eventualforpligtelser og -aktiver.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn.

I noterne er oplyst forudsætningerne om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelsen inden for det næste regnskabsår.

Goodwill

Vurdering af nedskrivningsbehov på indregnede goodwillbeløb, 43,3 mio. kr. kræver opgørelse af kapitalværdier for de pengestrømsfrembringende enheder, hvortil goodwillbeløb er fordelt. Opgørelse af kapitalværdien fordrer et skøn over forventede fremtidige pengestrømme samt fastlæggelse af en rimelig diskonteringsfaktor. Kapitalværdien af goodwill vil kunne påvirkes betydeligt af væsentlige ændringer i skøn og forudsætninger, der ligger til grund for beregningerne af værdierne. Der er i 2010 ikke fundet indikationer på værdiforringelse.

Investeringsjendomme

Ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme 299,4 mio. kr. anvendes den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet er taget i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Ledelsen fastsætter afkastkravet ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, med vægt på stand, beliggenhed og det generelle renteniveau.

Fundamentet for afkastkravet eropgjort som den effektive 30-årige obligationsrente. Det er vurderingen at denne rente afspejler det generelle afkastkrav for investeringsejendomme, hvorfor der ikke er foretaget korrektion af fundamentet. Den 30-årige obligationsrente er på balancedagen 0,8 procentpoint lavere end ultimo 2009. Traditionelt har afkastkravet til investeringsejendomme ligget under den lange obligationsrente, bl.a. som følge af investeringsejendommenes særlige karakter med udsigt til et langsigtet stigende afkast. Det er imidlertid opfattelsen at markedet for udlejningsejendomme generelt er uændret i forhold til situationen i 2009, hvorfor selskabet har valgt at fastholde afkastkravene fra 2009.

I nedenstående er effekten af et ændret afkastkrav vist.

Usikkerhed ved indregning og måling af ejendomme

Ændring i afkastprocent	1,50%	1,00%	0,50%	0,00%	-0,50%	-1,00%	-1,50%
Afkastprocent	6,08%	5,58%	5,08%	4,58%	4,08%	3,58%	3,08%
Teoretisk markedsværdi (mio. kr.)	228,2	247,7	271,0	299,4	334,7	379,9	439,8
Ændring i markedsværdi (mio. kr.)	-71,2	-51,7	-28,4	0,0	35,3	80,5	140,4
Kalkuleret egenkapital (mio. kr.)	154,7	169,3	186,8	208,1	234,6	268,5	313,4
Indre værdi	155	169	187	208	235	268	313
Bogført værdi (kr./m ²)	7.171	7.784	8.516	9.407	10.518	11.938	13.821

3 Segmentoplysninger**2010****Koncern**

<i>tkr.</i>	Ejendoms- forvaltning	Ejendoms- besiddelse	Moder - selskab	Eli- mineringer	Koncern i alt
Omsætning	353.050	25.895		0	378.945
Intern omsætning ^{*)}	-1.456	0		0	-1.456
Nettoomsætning	351.594	25.895		0	377.489
Resultat af primær drift	24.999	10.015	-607	0	34.407
Andel af resultat af associerede virksomheder	2.328	0		0	2.328
Segmentaktiver	182.828	368.760	15.551	-18.332	548.807
Anlægsinvesteringer	7.934	3.556		0	11.490
Af- og nedskrivninger	5.685	83		0	5.768
Segmentforpligtelser	108.182	163.674	365	-18.332	253.889

2009**Koncern**

<i>tkr.</i>	Ejendoms- forvaltning	Ejendoms- besiddelse	Moder - selskab	Eli- mineringer	Koncern i alt
Omsætning	272.538	24.499		0	297.037
Intern omsætning ^{*)}	-1.578	0		0	-1.578
Nettoomsætning	270.960	24.499		0	295.459
Resultat af primær drift	22.003	7.171	-626	0	28.548
Andel af resultat af associerede virksomheder	326	0		0	326
Segmentaktiver	96.145	370.410	26.415	-6.560	486.410
Anlægsinvesteringer	2.602	7.254		0	9.856
Af- og nedskrivninger	6.170	72		0	6.242
Segmentforpligtelser	61.283	159.357	152	-6.524	214.268

4 Nettoomsætning

<i>tkr.</i>	Koncern		Moderelskab	
	2010	2009	2010	2009
Administrationsindtægter	351.594	270.960	0	0
Huslejeindtægter	25.895	24.499	0	0
	377.489	295.459	0	0

5 Eksterne omkostninger

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer					
Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab:					
Lovpligtig revision		722	636	133	128
Andre erklæringer med sikkerhed		128	65	0	0
Skatte- og momsmæssig assistance		313	0	0	0
Andre ydelser		188	44	26	25
		1.351	745	159	153

6 Personaleomkostninger

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Personaleomkostninger					
Lønninger		204.705	161.275	136	136
Bidragsbaserede pensionsordninger		18.999	15.712	0	0
Andre omkostninger til social sikring		5.064	3.163	0	0
Øvrige personaleomkostninger		7.696	5.897	0	0
		236.464	186.047	136	136
Gennemsnitligt antal medarbejdere					
Administrative medarbejdere		369	238	0	0
Ejendomsfunktionærer		168	170	0	0
		537	408	0	0
Aflønning af bestyrelse og direktion					
Honorar til bestyrelsesmedlemmer		437	499	136	136
Lønninger til direktion *)		3.607	3.407	0	0
		4.044	3.906	136	136

Der er ikke incitamentsordninger i form af bonus eller lignende for bestyrelse og direktion.

Der er indgået aftale mellem selskabet og den administrerende direktør, hvorefter denne, hvis han afskediges uden gyldig grund, modtager en kompensation på fire måneders gage ud over sædvanlig gage i en et-årig opsigelsesperiode.

Hvis den administrerende direktør fratræder som følge af, at selskabet opkøbes, fusionerer eller på anden måde ændres eller afvikles i sin hidtidige form, tilfalder der den pågældende en yderligere fratrædelsesgodtgørelse på fire måneders løn.

Der er ikke indgået andre aftaler om fratrædelsesgodtgørelse med selskabets ledelse eller medarbejdere.

*) Lønninger til direktion indeholder omkostninger i hele 2010 til fratrådt direktør.

7 Af- og nedskrivninger

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Afskrivninger, immaterielle aktiver	722	0	0	0	
Nedskrivninger, immaterielle aktiver	0	2.426	0	0	
Afskrivninger, materielle aktiver	5.119	3.582	0	0	
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-73	234	0	0	
	5.768	6.242	0	0	
Af- og nedskrivninger indregnes således i resultatopgørelsen:					
Af- og nedskrivninger	5.768	6.242	0	0	
	5.768	6.242	0	0	

8 Særlige poster

	<i>tkr.</i>	Koncern	Moderselskab
Transaktionsomkostninger		1.462	0
Medarbejderrelaterede omkostninger		3.057	0
It konvertering/opsigelse		1.054	0
Flytning/opsigelse lejemål		274	0
I alt særlige poster		5.847	0

Særlige poster vedrører omstrukturingsomkostninger i forbindelse med integration af Kuben Ejendomsadministration A/S.

9 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2010	2009
Kostpris 1. januar	64.410	64.410
Årets tilgang	19.400	0
Kostpris 31. december	83.810	64.410
Nedskrivninger 1. januar	0	0
Nedskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	83.810	64.410

Udbytte fra Dan-Ejendomme as	19.400	20.000
------------------------------	--------	--------

Navn og hjemsted	Ejerandel 2010	Ejerandel 2009
Dan-Ejendomme as, Gentofte	100%	100%
Dan-Ejendomsinvestering as, Gentofte	100%	100%

10 Kapitalandele i associerede virksomheder og fællesledede virksomheder

	tkr.	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Kostpris 1. januar		1.339	1.339	0	0
Kostpris 31. december		1.339	1.339	0	0
Reguleringer 1. januar		-675	90	0	0
Nedskrivning af kapitalandel med negativ egenkapital		-2.380	-1.091	0	0
Andel af årets resultat		2.328	326	0	0
Reguleringer 31. december		-727	-675	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		612	664	0	0

2010

tkr.	Associerede virksomheder						Koncernens andel		
	Navn	Hjem- sted	Ejer- andel	Brutto- resultat	Årets resultat	Aktiver	Forplig- telser	Egen- kapital	Årets resultat
	OPP Vildbjerg Skole A/S	Gentofte	25%	3.552	559	129.226	126.380	612	140
	OPP Hobro Tinglysningsret A/S	Gentofte	33,3%	5.255	1.098	76.407	76.944	0	366
	OPP Ørstedskolen A/S	Gentofte	33,3%	9.108	5.468	248.542	266.191	0	1.822
				17.915	7.125	454.175	469.515	612	2.327

OPP Ørstedsskolen A/S realiserede i 2010 en regnskabsmæssig engangsindtægt på 5,6 mio. kr., vedrørende indregning af selskabets finansielle leasingtilgodehavende. Den negative egenkapital i OPP Hobro Tinglysningsret A/S - 0,5 mio. kr. og Ørstedsskolen A/S -17,6 mio. kr., kan henføres til en på egenkapitalen indregnet forpligtelse på afledte finansielle instrumenter til rentesikring af selskabernes lån. Der er ingen indikationer på, at denne forpligtelse ikke vil være udlignet, senest ved de indgåede kontrakters udløb.

2009

tkr.	Associerede virksomheder						Koncernens andel		
	Navn	Hjem- sted	Ejer- andel	Brutto- resultat	Årets resultat	Aktiver	Forplig- telser	Egen- kapital	Årets resultat
	OPP Vildbjerg Skole A/S	Gentofte	25%	5.279	371	128.427	126.326	473	94
	OPP Hobro Tinglysningsret A/S	Gentofte	33,3%	3.866	728	74.726	74.154	191	244
	OPP Ørstedskolen A/S	Gentofte	33,3%	-35	-35	209.189	222.328	0	-12
				9.110	1.064	412.342	422.808	664	326

Fællesledede virksomheder

Koncernforholdet med UngesBoligService.dk I/S hviler på en interessentskabsaftale, hvorefter Dan-Ejendomme as ejer 40%, mens tredjemand ejer 60% af interessentskabet.

Det er i interessentskabsaftalen aftalt, at indtægterne tilfalder Dan-Ejendomme as, og at omkostningerne (bortset fra omkostningerne til UngesBoligForum, bestyrelse og revision mv.) afholdes af Dan-Ejendomme as, hvorfor interessentskabets samlede indtægter og omkostninger indregnes 100% i Dan-Ejendomme as' regnskab, mens aktiver og passiver er indregnet med den ideelle andel 40%.

Fra UngesBoligService.dk I/S er indregnet kortfristede aktiver med 3,8 mio. kr. (2009: 3,2 mio. kr.), langfristede aktiver med 0,3 mio. kr. (2009: 0,4 mio. kr.), kortfristede forpligtelser med 1,0 mio. kr. (2009: 1,1 mio. kr.), langfristede forpligtelser med 0,0 mio. kr. (2009: 0,0 mio. kr.), omsætning med 9,0 mio. kr. (2009: 8,8 mio. kr.) og omkostninger med 8,5 mio. kr. (2009: 7,9 mio. kr.).

11 Finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
<i>tkr.</i>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	28	114
I alt finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	0	0	28	114
Renter, likvide beholdninger mv.	1.953	1.507	120	466
Renter værdipapirer, reguleres til dagsværdi	3.502	4.198	0	0
Kursgevinster på værdipapirer	2.071	2.164	0	0
Øvrige udbytter	0	11	0	0
I alt øvrige finansielle indtægter	7.526	7.880	120	466
I alt finansielle indtægter	7.526	7.880	148	580

12 Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
<i>tkr.</i>				
Renter, bank- og prioritetsgæld mv.	4.947	5.261	0	0
Kurstab på værdipapirer	348	588	0	180
Øvrige	610	399	0	0
I alt finansielle omkostninger	5.905	6.248	0	180

13 Skat

<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Årets skat kan opdeles således:				
Skat af årets resultat	12.597	11.666	-137	-75
	12.597	11.666	-137	-75
Skat af årets resultat fremkommer således:				
Aktuel skat	5.550	5.924	5.550	5.924
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-4	0	0	0
Udskudt skat	7.051	5.742	45	-45
	12.597	11.666	5.595	5.879
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 25% skat af resultat før skat	12.557	11.319	4.735	4.944
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-94	293	0	0
Skatteeffekt af:				
Ikke-skattepligtige indtægter	-1.447	-19	-4.872	-5.019
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	1.581	73	0	0
	12.597	11.666	-137	-75
Effektiv skatteprocent	25,1%	25,8%	-0,7%	-0,4%

Skat af anden totalindkomst

Ændring af udskudt skat i associerede selskaber				
Rentesikring	1.349	2.287	0	0
Opskrivning af ejendomme	0	-463	0	0
	1.349	1.824	0	0

14 Resultat pr. aktie

<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Årets resultat	37.631	33.609	19.078	19.849
Gennemsnitligt antal aktier, stk.	900.000	900.000	900.000	900.000
Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.	900.000	900.000	900.000	900.000
Resultat pr. aktie a 10 kr.	42	37	21	22

15 Immaterielle Anlægsaktiver

	Koncern		Morderselskab
	Goodwill	Øvrige immaterielle anlægsaktiver	
<i>tkr.</i>			
Kostpris:			
Kostpris 1. januar 2009	25.613	0	0
Kostpris 31. december 2009	25.613	0	0
Nedskrivninger 1. januar 2009	-2.934	0	0
Årets nedskrivninger	-2.426	0	0
Nedskrivninger 31. december 2009	-5.360	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009	20.253	0	0
Kostpris:			
Kostpris 1. januar 2010	25.613	0	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	23.060	16.500	0
Kostpris 31. december 2010	48.673	16.500	0
Nedskrivninger 1. januar 2010	-5.360	0	0
Årets ned-/ afskrivninger	0	-722	0
Ned- /Afskrivninger 31. december 2010	-5.360	-722	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010	43.313	15.778	0

Goodwill

Goodwill opstår i forbindelse med tidligere års virksomhedssammenslutninger er på overtagelsestidspunktet fordelt på de pengestrømsfrembringende enheder i Dan-Ejendomme as, og herunder UngesBoligService.dk I/S, som forventes at opnå økonomiske fordele af overtagelsen. Alle goodwillbeløb anses for relateret til det samme segment, ejendomsforvaltning, og den samme pengestrømsfrembringende enhed, Dan-Ejendomme as.

Ledelsen har i slutningen af 2010 gennemført en værdiforringelsestest af den regnskabsmæssige værdi af goodwill.

Genindvindingsværdien er baseret på kapitalværdien, som er fastlagt ved anvendelse af forventede nettopengestrømme på basis af omsætning og overskudsgrad for årene 2011-2015 samt en terminalværdi, der er anvendt en diskonteringsfaktor på 10% før skat (2009: 10% før skat) disse forudsætninger er godkendt af ledelsen. Diskonteringsfaktoren afspejler markedsvurderinger udtrykt ved en risikofri rente og de specifikke risici, der er knyttet til den enkelte pengestrømsfrembringende enhed.

For årets tilgang vedrørende købet af Kuben Ejendomsadministration A/S, er det juridiske selskab Kuben Ejendomsadministrations A/S også en selvstændig pengestrømsfrembringende enhed. Ved beregningen er der foretaget en opdatering, af den ved købet anvendte goodwill kalkulation baseret på det for 2010 faktisk opnåede resultat.

Baseret herpå vurderes den regnskabsmæssige værdi af goodwill ikke at overstige genindvindingsværdien. Der er således konstateret, at der ikke er indikationer på værdiforringelse af koncernens samlede goodwill.

Goodwill testes minimum én gang årligt for værdiforringelse og hyppigere, hvis der er indikationer på værdiforringelse. De væsentligste usikkerheder er i den forbindelse knyttet til fastlæggelse af diskonteringsfaktorer og forventet markedsudvikling.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver

Øvrige immaterielle anlægsaktiver vedrører eksisterende administrationsaftaler opnået i forbindelse med overtagelsen af Kuben Ejendomsadministration A/S. Den forventede levetid på selskabets kundeforhold er vurderet til 20 år baseret på den historiske til- og afgang på administrationsaftaler.

16 Materielle anlægsaktiver

Koncern - 2010			
<i>tkr.</i>	Investerings- ejendomme	Inventar og driftsmidler	I alt
Kostpris:			
Kostpris 1. januar	93.105	26.945	120.050
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	2.663	2.663
Tilgang i årets løb	7.934	3.556	11.490
Afgang i årets løb	0	-351	-351
Kostpris 31. december	101.039	32.813	133.852
Dagsværdireguleringer:			
Dagsværdireguleringer 1. januar	186.442	0	186.442
Årets opskrivninger	11.872	0	11.872
Dagsværdireguleringer 31. december	198.314	0	198.314
Afskrivninger:			
Afskrivninger 1. januar	0	20.296	20.296
Årets afskrivninger	0	5.119	5.119
Afgang i årets løb	0	-239	-239
Afskrivninger 31. december	0	25.176	25.176
Regnskabsmæssig værdi 31. december	299.353	7.637	306.990
Afskrives over (antal år)	-	3 - 5	-

Investerings ejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. I målingen, der foretages af ledelsen, tages hensyn til de aktuelle rente- og markedsforhold samt ejendommenes lejeværdi, beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, herunder forventede fremtidige vedligeholdelsesomkostninger.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den afkastbaserede metode. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed samt det generelle renteniveau.

Der er i slutningen af 2010 gennemført en vurdering af de enkelte ejendommens udviklingspotentiale.

Der er herunder foretaget en individuel vurdering af ejendommenes mulige fremtidige lejlighedsmoderniseringer og markedet generelt med deraf følgende forventede lejeforhøjelser.

Den samlede dagsværdiregulering udgør 11,9 mio. kr. Denne kan henføres til et øget driftsresultat, som følge af indeværende og tidligere års forbedringsarbejder. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2010 9.408 kr. pr. m².

16 Materielle anlægsaktiver - fortsat

Koncern - 2009

<i>tkr.</i>	Investerings- ejendomme	Inventar og driftsmidler	I alt
Kostpris:			
Kostpris 1. januar	85.851	26.041	111.892
Tilgang i årets løb	7.254	2.602	9.856
Afgang i årets løb	0	-1.698	-1.698
Kostpris 31. december	93.105	26.945	120.050
Dagsværdireguleringer:			
Dagsværdireguleringer 1. januar	171.673	0	171.673
Årets opskrivninger	14.769	0	14.769
Dagsværdireguleringer 31. december	186.442	0	186.442
Afskrivninger:			
Afskrivninger 1. januar	0	18.115	18.115
Årets afskrivninger	0	3.582	3.582
Afgang i årets løb	0	-1.401	-1.401
Afskrivninger 31. december	0	20.296	20.296
Regnskabsmæssig værdi 31. december	279.547	6.649	286.196
Afskrives over (antal år)	-	3 - 5	-

17 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern - 2010

<i>tkr.</i>	Bindingspligtig hensættelse i Grundejernes Investeringsfond	Husleje- deposita	I alt
Kostpris:			
Kostpris 1. januar	2.268	3.080	5.348
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	1.498	1.498
Tilgang i årets løb	201	39	240
Tilskrevne renter	27	0	27
Afgang i årets løb	-2.150	0	-2.150
Kostpris 31. december	346	4.617	4.963
Regnskabsmæssig værdi 31. december	346	4.617	4.963

Koncern - 2009

<i>tkr.</i>	Bindingspligtig hensættelse i Grundejernes Investeringsfond	Husleje- deposita	I alt
Kostpris:			
Kostpris 1. januar	3.189	2.962	6.151
Tilgang i årets løb	189	118	307
Tilskrevne renter	42	0	42
Afgang i årets løb	-1.152	0	-1.152
Kostpris 31. december	2.268	3.080	5.348
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.268	3.080	5.348

Grundejernes Investeringsfond er en offentlig fond som har til formål at sikre bedre boliger.

I den forbindelse skal alle ejendomme med mere end 3 boliglejligheder foretage indbetaling på baggrund af antal kvadratmeter til Grundejernes investeringsfond.

Ultimo 2010 svarer det hensatte beløb til 11 kr. pr. kvadratmeter (2009: 71 kr.).

Det indbetalte beløb og herved hensættelsen frigives i takt med at ejer kan fremvise dokumentation for de foretagne forbedringer.

18 Investeringsejendomme

Koncern

<i>tkr.</i>	2010	2009
Lejeindtægter	25.500	24.117
Værdiregulering, investeringsejendomme	11.872	14.769
Ejendommenes driftsomkostninger	-15.797	-17.276
	21.575	21.610

Koncernens investeringsejendomme består overvejende af boliglejemål, der af lejerne kan opsiges med tre måneders varsel. Forudbetalt leje og deposita modsvarer lejen i opsigelsesperioden.

19 Tilgodehavender

For tilgodehavender, der forfalder til betaling inden for et år efter regnskabsårets udløb, anses den regnskabsmæssige værdi 25,8 mio. kr. (2009: 14,9 mio. kr.) at svare til dagsværdien. Den regnskabsmæssige værdi er 0,9 mio. kr. (2009: 0,5 mio. kr.) mindre end den nominelle værdi, svarende til de i året foretagne nedskrivninger på i alt 0,9 mio. kr.

Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet, fx. ved betalingsstandsning konkurs eller lignende. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender, der ikke er værdiforringede, fordeler sig således:

	<i>t.kr.</i>	Koncern	
		2010	2009
Forfaldsperiode:			
Op til 30 dage		18.426	12.758
Mellem 30 og 90 dage		3.299	882
Over 90 dage		4.063	1.300
		25.788	14.940

Koncernens hensættelseskonto

	<i>t.kr.</i>	Koncern	
		2010	2009
Hensættelseskonto 01.01		530	260
Ved virksomhedsovertagelse		90	0
Årets konstaterede tab		-35	0
Tilbageførte hensættelser		-168	-51
Årets hensættelser til dækning af tab		461	321
Hensættelseskonto 31.12		878	530

20 Mellemregning med kunder

Mellemregning med kunder består af ud- og indbetalinger vedrørende drift af administrerede ejendomme, som endnu ikke er hævet/indsat på kundernes egne bankkonti.

21 Værdipapirer

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Børsnoterede obligationer		68.476	106.788	0	17.477
Børsnoterede aktier		12	16	0	0
Pantebreve		20	20	20	20
		68.508	106.824	20	17.497
der indregnes således:					
Værdipapirer, langfristede aktiver		0	0	0	0
Værdipapirer, kortfristede aktiver		68.508	106.824	20	17.497
		68.508	106.824	20	17.497

Alle finansielle aktiver, bortset fra investeringer i unoterede aktier, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til dagsværdi på balancedagen, og dagsværdireguleringerne føres løbende over resultatopgørelsen.

Koncernen har alene investeret i børsnoterede værdipapirer, der giver mulighed for afkast i form af renter og kursgevinster på obligationer og udbytter og kursgevinster på aktier.

Værdipapirer er de eneste finansielle instrumenter i koncernen.

22 Likvide beholdninger tilhørende kunder

Likvide beholdninger tilhørende kunder vedrører indestående for kunder, som endnu ikke har oprettet egen bankkonto. Indestændet er placeret på en separat konto.

23 Likvide beholdninger

	<i>tkr.</i>	Koncern		Mодerselskab	
		2010	2009	2010	2009
Kontantbeholdning		43	58	0	0
Bankindestående		15.260	25.551	7	228
		15.303	25.609	7	228

24 Selskabskapital

Aktiekapital	Antal stk./ stemmer		Nominel værdi (<i>tkr.</i>)	
	2010	2009	2010	2009
31. december	900.000	900.000	9.000	9.000

Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser. Der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen de seneste fem år.

Aktiekapitalen består af 900.000 aktier a nominelt 10 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Selskabet kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse erhverve maksimalt nominelt 900 tkr. egne aktier, svarende til 10% af aktiekapitalen frem til den 1. juni 2015.

Udbytte

Der foreslås et udbytte på 10.800 tkr. (2009: 10.800 tkr.), svarende til et udbytte pr. aktie på 12,00 kr. Udlodning af udbytte til selskabets aktionærer har ingen skattemæssige konsekvenser for Dan-Ejendomme Holding as.

25 Udskudt skat

	<i>tkr.</i>	Koncern		Mодerselskab	
		2010	2009	2010	2009
Udskudt skat 1. januar		50.260	44.519	-45	0
Udskudt skat ved virksomhedsovertagelse		-8.009	0	0	0
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		7.051	5.741	45	-45
Udskudt skat 31. december		49.302	50.260	0	-45
Udskudt skat indregnes således i balancen:					
Udskudt skat (skatteaktiv)		0	0	0	45
Udskudt skat (forpligtelse)		-49.302	-50.260	0	0
Udskudt skat 31. december, netto		-49.302	-50.260	0	45
Udskudt skat af anden totalindkomst 1. januar		1.824	0	0	0
Årets udskudte skat indregnet i anden totalindkomst		1.349	1.824	0	0
Udskudt skat af anden totalindkomst 31. december		3.173	1.824	0	0

Udskudt skat af anden totalindkomst er indregnet på egenkapitalen.

25 Udskudt skat - fortsat

Fordeling af udskudt skat på aktiver/passiver

Koncern					
<i>tkr.</i>	1. januar	Indregnet vedrørende virksomheds- overtagelse	Indregnet i resultat- opgørelse	Indregnet på egenkapital	31. december
2010					
Goodwill	2.015	-119	776	0	2.673
Investeringsejendomme	50.106	0	4.941	0	55.047
Driftsmidler	-365	-566	122	0	-809
Kortfristede aktiver	133	-47	-78	0	8
Forudbetalte omkostninger	71	0	3	0	74
Hensættelse til tab på debitorer	-145	-25	-10	0	-180
Langfristede forpligtelser	-19	0	-29	0	-48
Kortfristede forpligtelser	0	-1.380	-13	0	-1.393
Indretning lejede lokaler	-179	0	-64	0	-243
Invendig vedligeholdelse	-1.342	0	-15	0	-1.357
Udvendig vedligeholdelse	-15	0	6	0	-9
Fremførbare underskud	0	-5.874	1.413	0	-4.461
	50.260	-8.009	7.051	0	49.302
2009					
Goodwill	1.644		371	0	2.015
Investeringsejendomme	44.812		5.294	0	50.106
Driftsmidler	-137		-228	0	-365
Kortfristede aktiver	-318		451	0	133
Forudbetalte omkostninger	47		24	0	71
Hensættelse til tab på debitorer	-78		-67	0	-145
Langfristede forpligtelser	53		-72	0	-19
Indretning lejede lokaler	-147		-32	0	-179
Invendig vedligeholdelse	-1.342		0	0	-1.342
Udvendig vedligeholdelse	-15		0	0	-15
	44.519	0	5.741	0	50.260

Moderelskab					
<i>tkr.</i>	1. januar	Indregnet vedrørende virksomheds- overtagelse	Indregnet i resultat- opgørelse	Indregnet på egenkapital	31. december
2010					
Kortfristede aktiver	-45		45	0	0
	-45		45	0	0
2009					
Kortfristede aktiver	0		-45	0	-45
	0		-45	0	-45

26 Lån

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Lån er indregnet således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					
Gæld til kreditinstitutter		89.879	91.832	0	0
Udstedt obligation		2.765	2.765	0	0
I alt		92.644	94.597	0	0
Kortfristede forpligtelser					
Gæld til kreditinstitutter		1.953	1.863	0	0
Anden kortfristet gæld		0	2.667	0	0
I alt		1.953	4.530	0	0
Regnskabsmæssig værdi		94.597	99.127	0	0
Nominel værdi		95.825	100.418	0	0

	<i>tkr.</i>	2010	2009
Gælden forfalder som følger:			
Forfald 2011 (2010)		6.853	6.853
Forfald 2012 (2011)		6.853	6.853
Forfald 2013 (2012)		9.618	6.853
Forfald 2014 (2013)		6.853	9.618
Forfald 2015 (2014)		6.853	6.853
Forfald 2016 - 2036 (2015-2036)		138.485	145.338
Total		175.515	182.368

Koncernen og moderselskabet har pr. 31. december følgende lån og kreditter:

Lån	Udløb	Fast/ var.	Effektiv rente %		Dagsværdi tkr.		Regnskabsmæssig værdi, tkr.	
			2010	2009	2010	2009	2010	2009
DKK	2013	Fast	4,0	4,0	2.765	2.765	2.765	2.765
DKK	2038	Fast	4,7	4,7	95.444	95.124	91.832	93.695
					98.209	97.889	94.597	96.460

Dagsværdi er opgjort som nutidsværdien af forventede fremtidige afdrags- og rentebetalinger.

Moderselskabet har ikke gæld til kreditinstitutter.

Lån på 2,8 mio. kr. vedrører to partialobligationer, der er udstedt til medarbejderne i december 2008 og 2009 som led i en medarbejderobligationsordning.

27 Hensatte forpligtelser til indvendig vedligeholdelse

	<i>tkr.</i>	Koncern	
		2010	2009
Saldo 1. januar		5.345	5.372
Hensættelse i regnskabsåret		1.162	1.154
Forbrug indvendig vedligeholdelse		-1.075	-1.181
Saldo 31. december		5.432	5.345

Ifølge lejelovens § 22, skal udlejer årligt hensætte et fastsat beløb pr. kvadratmeter bolig til indvendig vedligeholdelse.

Hensættelserne realiseres i takt med at ejendommene renoveres. Hensættelserne måles til udiskonteret værdi.

28 Hensatte forpligtelser til udvendig vedligeholdelse

	<i>tkr.</i>	Koncern	
		2010	2009
Saldo 1. januar, jf. BRL § 18		0	-663
Regulering af saldo tidligere år		0	725
Hensættelse i regnskabsåret		2.401	2.346
Vedligeholdelsesomkostninger		-4.486	-9.320
Overførsel fra BRL § 18 b		2.122	6.912
Årets forskydning		37	663
Saldo 31. december i henhold til BRL § 18		37	0
Saldo 1. januar, jf. BRL § 18 b		325	2.951
Regulering af hensættelse tidligere år		0	-725
Renter af indestående BRL § 18 b		27	41
		352	2.267
Hensættelse i regnskabsåret		2.187	2.150
Overførsel til BRL § 18		-2.122	-6.912
Vedligeholdelse ud over hensættelse		557	2.820
		622	-1.942
Saldo 31. december i henhold til BRL § 18b		974	325
Udvendig vedligeholdelse		1.011	325

Ifølge boligreguleringsloven § 18 og § 18b skal udlejer årligt hensætte et fastsat beløb pr. kvadratmeter bolig til udvendig vedligeholdelse.

Hensættelserne realiseres i takt med at ejendommene renoveres. Hensættelserne måles til udiskonteret værdi.

29 Skyldig selskabsskat

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Skyldig selskabsskat 1. januar		-2.216	-2.647	-2.216	-2.647
Årets aktuelle skat inkl. sambeskattede datterselskaber		5.550	5.924	5.550	5.924
Regulering tidligere år		-30	0	-30	0
Regulering skat vedrørende tidligere år		2.246	2.647	2.246	2.647
Betalt skat i året		-5.462	-8.140	-5.462	-8.140
Skyldig selskabsskat 31. december		88	-2.216	88	-2.216

30 Anden gæld

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Kreditorer		7.094	5.907	0	0
Lønrelaterede poster		25.053	25.103	0	0
Moms og lønsumsafgift		5.494	4.480	0	0
Øvrige skyldige poster		11.331	4.275	277	152
I alt		48.972	39.765	277	152

31 Operationelle leasingforpligtelser

Koncernen leaser ejendomme og driftsmateriel under operationelle leasingkontrakter.

Leasingperioden for driftsmateriel er typisk 3-5 år. Ingen af leasingkontrakterne indeholder betingede lejedydelser. Den samlede forpligtelse udgør 9,0 mio. kr.

Dan-Ejendomme as har indgået en lejeaftale om kontorlokaler, der kan opsiges med 12 måneders varsel, dog tidligst til fraflytning den 1. oktober 2012. Den årlige forpligtelse udgør 10,9 mio. kr. Den samlede forpligtelse udgør 17,1 mio. kr.

Til indflytning 15. juli 2012 har Dan-Ejendomme as indgået en lejeaftale, der kan opsiges med 12 måneders varsel, dog tidligst med fraflytning den 15. juli 2022. Den årlige forpligtelse udgør 10,0 mio. kr., og den samlede forpligtelse udgør 94,6 mio. kr.

Koncernen har andre mindre lejemål, som alle kan opsiges senest 1. oktober 2013. Den årlige forpligtelse udgør 2,1 mio. kr., og den samlede forpligtelse udgør 4,0 mio. kr.

Uopsigelige operationelle minimums leasingydelser er som følger (inkl. ovennævnte lejeaftale):

	<i>tkr.</i>	Koncern	
		2010	2009
Forfald 0-1 år		13.237	12.155
Forfald 1-5 år		56.258	21.593
Forfald > 5 år		55.178	0
I alt		124.673	33.748

I resultatopgørelsen er i 2010 omkostningsført 15,0 mio. kr. (2009: 12,6 mio. kr.) hidrørende fra operationelle leasingforpligtelser.

32 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 91,8 mio. kr. (2009: 93,7 mio. kr.) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2010 udgør 119,8 mio. kr. (2009: 112,7 mio. kr.)

Dan-Ejendomme as har til sikkerhed for administrerede ejerforeningers tilgodehavender deponeret nominel 3,0 mio. kr. i kontanter i Danske Bank, Holmens Kanal 2, 1091 København K. (2009: 3 mio. kr. i værdipapirer)

Dan-Ejendomme as har til sikkerhed for ansvarsforsikring og underslæbsgaranti i forbindelse med virksomhedens ejendomsmægleraktiviteter afgivet selvskyldnerkautionserklæring.

Kuben Andelsboligmæglerforening A/S har over for Dansk Ejendomsmæglerforening stillet garanti på i alt 750 tkr.

Dan-Ejendomme as har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Vildbjerg Skole A/S' forpligtelser over for långiven-

de bank og ejendommens bruger håndpantset de Dan-Ejendomme as tilhørende aktier, nominelt 306 tkr. i OPP Vildbjerg Skole A/S.

Dan-Ejendomme as har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Hobro Tinglysningssret A/S' forpligtelser over for långivende bank og ejendommens bruger håndpantset de Dan-Ejendomme as tilhørende aktier, nominelt 233 tkr. i OPP Hobro Tinglysningssret A/S.

Dan-Ejendomme as har til sikkerhed for opfyldelse af OPP Ørstedskolen A/S' forpligtelser over for långivende bank og ejendommens bruger håndpantset de Dan-Ejendomme as tilhørende aktier, nominelt 800 tkr. i OPP Ørstedskolen A/S.

Den regnskabsmæssige værdi af aktierne udgør 612 tkr. Jf. note 10.

Koncernen har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

33 Ændring i driftskapital

	tkr.	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Ændring i tilgodehavender hos kunder		-602	-2.265	0	0
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	-9.748	8.727
Ændring i mellemregning med kunder		0	-3.059	0	0
Ændring i andre tilgodehavender		1.031	-2.079	698	-697
Ændring i anden gæld		-20.066	7.831	125	47
		-19.637	428	-8.925	8.077

34 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Koncernens risikostyringspolitik

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering kun i meget begrænset omfang eksponeret over for ændringer i renteniveau og valutakurser.

Det er væsentligt, at koncernen er parat til en hurtig tilpasning af omkostningsniveauet, hvis omsætningen ændrer sig.

Koncernen er som følge af sin soliditet og sit finansielle beredskab kun begrænset eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Renteniveauet har dog betydning for investeringsejendommens værdi. I note 2 illustreres i skemaform, hvilken betydning ændringer i afkastprocenten har på ejendommens dagsværdiopgørelse.

Koncernens valutarisici er minimal, efter at størstedelen af koncernens udenlandske værdipapirer er afhændet.

34 Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat

Renterisici

Pr. 31. december 2010 var koncernens lån fastforrentede og baseret på lange realkreditobligationer. Den største del af renterisikoen på koncernens lån er reelt af-dækket med koncernens beholdning af lange realkreditobligationer.

Den regnskabsmæssige behandling af henholdsvis realkreditlånene og obligationsplaceringen er imidlertid forskellig. På passivside er realkreditlånene optaget til amortiseret kostpris og reguleres således ikke til dagsværdi, mens obligationerne måles til dagsværdi på balancedagen, og dagsværdireguleringerne herfra føres løbende over resultatopgørelsen.

En indfrielse af lånene pr. balancedagen ville medføre et regnskabsmæssigt kurstab på 3,6 mio. kr. (2009: Kurstab 1,4 mio. kr.).

En stigning i renteniveauet på 1%-point p.a. i forhold til balancedagens renteniveau ville alt andet lige have haft en samlet negativ indvirkning på resultat og egenkapital på 5,2 mio. kr. (2009: 6,8 mio. kr.), relateret til kurstab på den fastforrentede del af obligationsbeholdningen. Et fald i renteniveauet ville have haft en tilsvarende positiv indvirkning.

Vedrørende koncernens variabelt forrentede likvider og gæld ville et fald i renteniveauet på 1%-point p.a. i forhold til årets faktiske rentesatser alt andet lige have haft en negativ indvirkning på årets resultat og egenkapital ultimo på 0,2 mio. kr. (2009: 0,3 mio. kr.). En stigning i renteniveauet ville have haft en tilsvarende positiv indvirkning.

Aktier og pantebreve indgår grundet uvæsentlighed ikke i opgørelsen over renterisici, jf. note 21.

Likviditetsrisici

Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler og værdipapirer. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne

disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten. Der henvises til note 26 for oplysning om forfald af koncernens lån. Koncernen har ikke haft behov for at oprette kreditfaciliteter i form af kassekredit eller lignende.

Kreditrisici

Den primære kreditrisiko i koncernen er relateret til tilgodehavender hos og mellemregning med kunder. Henset til spredningen, kundernes bonitet samt den løbende kortfristede udligning anses kreditrisikoen for minimal.

Kreditrisikoen knyttet til tilgodehavender og mellemregning med kunder svarer til den regnskabsmæssige værdi. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner.

Koncernens tilgodehavender hos og mellemregning med kunder er individuelt vurderet, og der er ikke fundet anledning til at foretage yderligere nedskrivninger.

I koncernens tilgodehavender indgår ikke væsentlige tilgodehavender, der pr. 31. december var overforfaldne.

Kapitalstyring

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapital over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital. Egenkapitalens andel af de samlede passiver udgjorde ved udgangen af 2010 54% (2009: 56%). Kapitalen styres for koncernen som helhed. Egenkapitalen eksklusiv foreslået udbytte udgør ved udgangen af 2010 52% (2009: 54%) af de samlede passiver.

Det er koncernens udbyttepolitik at stille mod en overskudsudlodning på 40-50% af det primære resultat efter beregnet skat. Udlodning af udbytte sker under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

35 Køb af aktivitet

2010

Datterselskabet Dan Ejendomme as har som ligeledes beskrevet i årsrapporten for 2009, med virkning pr. 12. februar 2010, købt aktierne i Kuben Ejendomsadministration A/S.

Begrundelsen for købet er at opnå en stærk markedsposition inden for ejer- og andelsboligforeninger. Samt at man generelt har behov for større volumen for at fastholde og tiltrække specialister og kvalificeret arbejdskraft.

Koncernen har afholdt engangsomkostninger vedrørende gennemførelse af transaktionen og efterfølgende integration af Kuben Ejendomsadministration A/S. Disse er indregnet med 5,9 mio. kr. i resultatopgørelsen på særlige poster.

Omsætningen for Kuben Ejendomsadministration A/S efter overtagelsesdatoen udgjorde 68,3 mio. kr., mens årets resultat før skat inklusive engangsomkostninger udgjorde 2,0 mio. kr. Havde selskabet været overtaget 1. januar 2010 ville omsætningen være 78,4 mio. kr., mens årets resultat før skat inklusive engangsomkostninger havde været negativt med 0,8 mio. kr.

Købesummen for aktierne er endeligt opgjort til 34,5 mio. kr. og er vederlagt i kontanter. Goodwill er opgjort til kr. 23,1 mio. kr., jf. nedenstående fordeling af selskabets aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi.

Goodwillen opstår primært som følge af de forventede synergieffekter, der opnås ved at slå aktiviteterne i Kuben Ejendomsadministration A/S sammen med de eksisterende aktiviteter i Dan-Ejendomme koncernen, samt fremtidige vækstmuligheder. Synergierne er ikke indregnet separat fra goodwill, idet de ikke kan identificeres særskilt.

<i>Anlægsaktiver</i>	<i>tkr.</i>
Materielle anlægsaktiver	2.667
Øvrige immaterielle anlægsaktiver	16.500
Finansielle anlægsaktiver	9.507
	28.674
<i>Omsætningsaktiver</i>	
Tilgodehavender fra kunder	1.469
Værdipapirer tilhørende kunder	12.208
Likvide beholdninger tilhørende kunder	99.475
	141.826
<i>Kortfristet gæld</i>	
Levarandører	-5.614
Mellemværende med kunder	-104.647
Anden gæld	-20.138
	-130.399
Nettoaktiver	11.427
Købesum i alt	34.487
Goodwill	23.060

2009

Der har i 2009 ikke været købt af aktivitet eller andre former for virksomhedshandler i selskabet.

36 Nærtstående parter

Koncernen har noteret følgende nærtstående parter, der som aktionærer med flertal af stemmerettighederne har bestemmende indflydelse på Dan-Ejendomme Holding as:

Pension Danske Noterede Aktier I/S, jf. Ledelsesberetningen, 'Aktionærinformation'.

Endvidere omfatter de nærtstående parter de tilknyttede og associerede virksomheder, jf. note 9 og 10, hvor Dan-Ejendomme Holding as har bestemmende eller betydelig indflydelse, samt bestyrelsesmedlemmer og direktion.

Transaktioner mellem tilknyttede virksomheder og Dan-Ejendomme Holding as har i 2010 omfattet finansielle omkostninger på 28 tkr. mod 114 tkr. i 2009 samt administrationsomkostninger på 75 tkr., hvilket er uændret i forhold til 2009.

De samlede mellemværender med tilknyttede virksomheder og Dan-Ejendomme Holding as udgør ultimo 2010 et tilgodehavende på 15,3 mio. kr. mod en gæld på 5,8 mio. kr. ultimo 2009.

De samlede mellemværende med associerede virksomheder og koncernen udgør et tilgodehavende på 8,4 mio. kr. ultimo 2010 mod 8,4 mio. kr. ultimo 2009.

Salg af tjenesteydelser er sket til koncernens normale honorarsatser.

Der er ikke stillet sikkerhed eller afgivet garantier for udeståender på balancedagen. Såvel tilgodehavender som gæld vil blive afviklet ved kontant betaling. Der er ikke i regnskabsåret realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter eller foretaget nedskrivninger af sådanne til imødegåelse af sandsynlige tab.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis. Der henvises til note 32 for oplysning om sikkerhedsstillelse for associerede virksomheders forpligtelser.

Der henvises til note 6 for oplysninger om ydet vederlag til koncernens bestyrelse og direktion.

Dan-Ejendomme Holding as har ikke i regnskabsåret tilbagekøbt egne aktier fra bestyrelse og direktion.

37 Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

Definitioner

- (BF) – bestyrelsesformand
- (BNF) – bestyrelsesnæstformand
- (BM) – bestyrelsesmedlem
- (AD) – administrerende direktør
- (D) – direktør

Bestyrelsen

Jens Otto Veile, cand.oecon., (BF), direktør
Født 1950. Indtrådt i bestyrelsen 1999.

Jens Kjærsgaard, cand.merc., (BNF), direktør
Født 1944. Indtrådt i bestyrelsen 1988.

Walther V. Paulsen, cand.merc., (BM), direktør
Født 1949. Indtrådt i bestyrelsen 2000.

Hasse Jørgensen, cand.polit., (BM), adm. direktør
Født 1962. Indtrådt i bestyrelsen 2007.

Valgperioden for bestyrelsesmedlemmer er et år.

Bestyrelsesmedlemmer fratræder på den generalforsamling, der afholdes i det år, hvori de fylder 70 år.

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen, cand.scient.pol., adm. direktør
Født 1967. Indtrådt i direktionen 2003.

Ledelseshverv

Jens Otto Veile

Andersen Motors A/S, (BF). Andersen Motors Ejendomme A/S, (BF). Bascon A/S, (BF). E-Parts A/S, (BF). Investeringselskabet af 1. november 2001 A/S, (BF). Kaj Andersen & Sønner Holding A/S, (BF). Suzuki Bilimport Danmark A/S, (BF). Energi Danmark, (BM). Karen Krieger Fonden, (BM). Scandinavian Highlands Holding A/S, (BM). Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, (DIP), (BM).

Jens Kjærsgaard

Hotel Koldingfjord A/S, (BM). KS Ejendomsselskabet Smedeland 26, (BM). ApS Smedeland 26, (D).

Hasse Jørgensen

SAMPENSION KP LIVSFORSIKRING A/S, (D). SAMPENSION ADMINISTRATIONSELSKAB A/S, (D). SAMPENSION Alternative Asset Management A/S, (BF). Komplementarselskabet Alternative Investments ApS, (BF). SAMPENSION Alternative Investment F.M.B.A., (BF). SAMPENSION KP DANMARK A/S, (BM). SAMPENSION KP INTERNATIONAL A/S, (BM). Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, (BM). Forsikring & Pension, (BM).

Walther V. Paulsen

Hotel Koldingfjord A/S, (BF), Sanistål A/S, (BM), Investeringsforeningen Danske Invest, (BM), C.W. Obel A/S, (BNF), Det Obelske Familiefond, (BM), Brdr. Hartmann A/S, (BNF), Arkil Holding A/S, (BM), Arkil A/S, (BM).

Henrik Dahl Jeppesen

Hellebo Park P/S, (D).

Kuben Ejendomsadministration A/S, (AD).

Dan-Ejendomme Ejendomsmæglerelskab as (BF).

Ejendomsforeningen Danmark (BM)

Bestyrelse og direktionens besiddelse af aktier i selskabet

Bestyrelsesmedlemmerne har ikke handlet aktier i selskabet i 2010, og bestyrelsesmedlemmerne besidder ingen aktier i selskabet ultimo 2010.

Selskabet har ikke udstedt optioner eller warrants.

Bestyrelsesmedlemmer og direktion besidder ikke aktier i koncernforbundne selskaber.

38 Begivenheder efter balancedagen

Driftsaktiviteten i Kuben Ejendomsadministration A/S er overdraget til Dan-Ejendomme as for at opnå den samlede synergi af købet af Kuben Ejendomsadministration A/S. Det fortsættende selskab og navn er Dan-Ejendomme as.

Idet Kuben Ejendomsadministration A/S allerede er fuldt konsolideret i Dan-Ejendomme Holding as, vil overdragelsen ikke have effekt på årsrapporten for 2011.

39 Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelse og direktion har 14. marts 2011 behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for Dan-Ejendomme Holding as.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse den 29. april 2011.