

Til OMX Den Nordiske Børs København

**Fondsbørsmeddelelse
nr. 01/2008**

Hellerup, 25. marts 2008

CVR nr. 21 33 56 14

Meddelelse vedrørende Årsrapporten 2007

Bestyrelsen i Dan-Ejendomme Holding as har i dag godkendt koncernens og moderselskabets årsrapport for 2007.

Resumé:

- Koncernen realiserede i 2007 et resultat efter skat på 56,2 mio. kr. mod 30,2 mio. kr. i 2006.
- Bestyrelsen vil på den kommende generalforsamling foreslå, at der udbetales et udbytte på 95,33 kr. pr. aktie, svarende til 85,8 mio. kr. (2006: 12 kr. pr. aktie, svarende til 10,8 mio. kr.). Beslutningen om at udlodde 75 mio. kr. mere end sidste år er truffet i lyset af de senere års betydelige egenkapitalforøgelse fra koncernens drift og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Beslutningen indebærer ikke en ændring af koncernens udbyttepolitik.
- Årets resultat før skat udgjorde i 2007 72,0 mio. kr. mod 41,8 mio. kr. i 2006. I resultatet indgår dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 40,4 mio. kr., hvoraf 11,5 mio. kr. er en følge af ejendommenes øgede driftsresultat, og 28,9 mio. kr. er en følge af en markedsbestemt reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav. I 2006 udgjorde dagsværdireguleringen 7,8 mio. kr., hidrørende fra ejendommenes øgede driftsresultat.
- Omsætningen er øget fra 251,5 mio. kr. i 2006 til 256,7 mio. kr. i 2007, og resultat af primær drift udgør 31,1 mio. kr. mod 31,6 mio. kr. i 2006.
- For 2008 forventes en omsætning på niveau med 2007 og et resultat før skat på 42 – 46 mio. kr.

Hovedtallene fremgår af vedlagte årsrapport.

Selskabets generalforsamling afholdes tirsdag, den 15. april 2008, kl. 15.00.

Venlig hilsen
Dan-Ejendomme Holding as



Jens Otto Veile
formand

Kontaktperson:

Eventuelle henvendelser vedrørende rapporten bedes rettet til selskabets administrerende direktør Henrik Dahl Jeppesen (telefon 70 30 20 20).

Årsrapport 2007

Dan-Ejendomme Holding as

CVR-nr. 21 33 56 14

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

Bestyrelse

Jens Otto Veile, direktør (formand)
Jens Kjærsgaard, direktør (næstformand)
Hasse Jørgensen, finansdirektør
[indtrådt 13. april 2007]
Walther V. Paulsen, direktør
Michael Nellemann Pedersen, direktør
Ole Berg Rasmussen, adm. direktør
[udtrådt 13. april 2007]

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen, adm. direktør
[tiltrådt som adm. direktør 1. maj 2007]
Margit Birk Andersen, adm. direktør
[udtrådt af direktionen 1. maj 2007]

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
tirsdag den 15. april 2008, kl. 10.00.

Indhold

Ledelsesberetning

2 Selskabsoplysninger
3 Året i hovedtræk
3 Koncernoversigt
4 Idégrundlag og mål
5 Hoved- og nøgletal
6 Beretning
11 Aktionærinformation
14 Regnskabsberetning
15 Påtegninger

Koncern- og årsregnskab

17 Resultatopgørelse
18 Balance
20 Egenkapitalopgørelse
22 Pengestrømsopgørelse
23 Oversigt over noter
24 Noter

Året i hovedtræk

Drift

Dan-Ejendomme Holding-koncernen realiserede i 2007 en omsætning på 256,7 mio. kr. mod 251,5 mio. kr. i 2006.

Resultatet af den primære drift blev 31,1 mio. kr. mod 31,6 mio. kr. i 2006. Resultat af primær drift er på niveau med det forventede.

Årets resultat før skat udgør 72,0 mio. kr. I 2006 udgjorde resultat før skat 41,8 mio. kr.

Dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme bidrager med 40,4 mio. kr. til resultatet før skat, hvoraf 11,5 mio. kr. er en følge af ejendommens øgede driftsresultat, og 28,9 mio. kr. følger af en markedsbestemt reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav. I 2006 udgjorde dagsværdireguleringen 7,8 mio. kr., der hidrørte fra ejendommens øgede driftsresultat.

Nedsættelsen af selskabsskatteprocenten fra 28% til 25% pr. 1. januar 2007 har medført en reduktion af udskudt skat pr. 1. januar 2007 med 2,7 mio. kr. med en deraf følgende resultatforbedring.

OPP - Offentligt Privat Partnerskab

Koncernen har i et konsortiesamarbejde med MT Højgaard a/s og Bank DnB NORD A/S opført en skole i Vildbjerg. Skolen er taget i brug i slutningen af 2006. Det samme konsortium har i 2007 vundet endnu en OPP-opgave, opførelse og drift af en ny bygning til Tinglysningsretten i Hobro.

Finansiering

Dan-Ejendomme Holding-koncernen har i 2007 haft en positiv pengestrøm fra den primære drift.

De likvide beholdninger udgør ultimo 2007 24,1 mio. kr. mod 30,8 mio. kr. ultimo 2006.

Investeringer

Investeringer i driftsmidler, it-udstyr og lejemålsforbedringer har været på niveau med de foregående år.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der foretages udlodning af udbytte med 95,33 kr. pr. aktie, svarende til i alt 85,8 mio. kr. (2006: 10,8 mio. kr.). Beslutning om indstillingen er truffet i lyset af de senere års betydelige egenkapitalforøgelse fra koncernens drift og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, og på baggrund af en revurdering af koncernens samlede kapitalforhold og forventede fremtidige kapitalbehov. Beslutningen indebærer ikke en ændring af koncernens udbyttepolitik.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

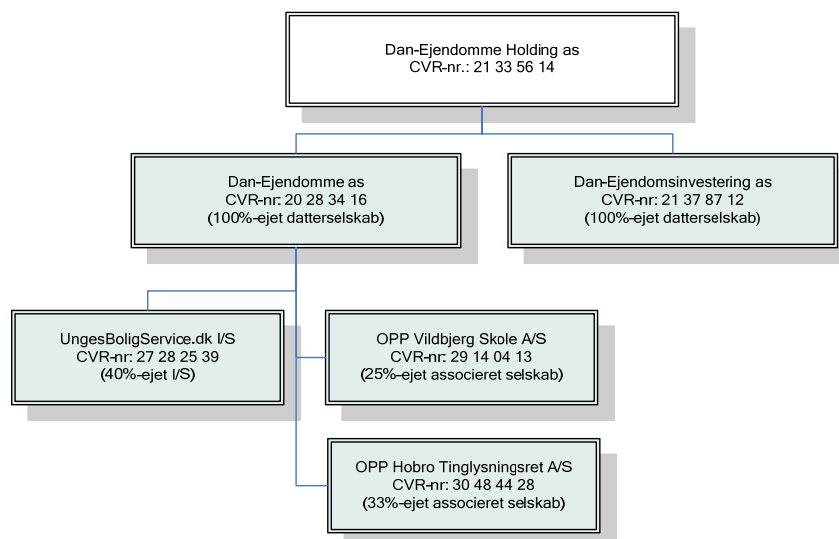
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2008

For regnskabsåret 2008 forventer koncernen en omsætning på niveau med 2007 og et resultat af primær drift på 25-29 mio. kr.

Årets resultat før skat forventes at udgøre 42-46 mio. kr. under forudsætning af en positiv værdiregulering af investeringsejendommene med 15 mio. kr., baseret på forventede lejestigninger og uændrede rente- og markedsforhold.

Koncernoversigt



Idégrundlag og mål

Idégrundlag

Koncernens idégrundlag er at tilbyde alle service- og rådgivningsopgaver, der er rettet mod forvaltning og drift, opførelse og ejerskab af fast ejendom.

Koncernen er totalleverandør inden for fast ejendom og tilbyder administration og drift af erhvervs- og bolig-ejendomme samt butikcentre. Desuden tilbyder koncernen administration af andelsbolig- og ejerforeninger samt forretningsførelse og administration af almene boligforeninger, kollegier og ungdomsboliger. Hertil kommer bygherrerådgivning, byggeadministration, udlejning af erhvervslokaler, udlejning af boligbyggerier, investeringsrådgivning, energiledelse og anden rådgivning i forhold til fast ejendom.

Mål

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

Det er koncernens strategi i de kommende år:

at fastholde og udbygge markedspositionen inden for forvaltning af investeringsejendomme – erhvervs-ejendomme, butikcentre og boligudlejningsejendomme.

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.

Det er endvidere koncernens strategi at udbygge og styrke samarbejdet med eksisterende kunder gennem en målrettet produktudvikling. Som led i koncernens strategi er det hensigten at udvide bredden af de service- og rådgivningsydelse, der tilbydes kunderne, med mersalg for øje.

Det er koncernens forventning, at væksten vil komme fra både traditionel indgåelse af nye kundeaftaler og fra opkøb af administrationsporteføljer og konkurrerende virksomheder.

Det indgår som en aktiv del af koncernens strategi at deltage i fremtidige projekter inden for OPP (Offentligt Privat Partnerskab) og OPS (Offentligt Privat Samarbejde).

Det indgår ikke på nuværende tidspunkt i koncernens strategi at foretage yderligere investeringer i fast ejendom.

Økonomiske målsætninger

Koncernen har fastsat følgende økonomiske målsætninger:

- at sikre væksten i koncernen og øge egenkapitalforrentningen.
- at stile mod en overskudsudlodning, der udgør 40–50% af det primære resultat efter beregnet skat. Det er målsætningen at opnå et afkast til aktionærerne, der kan matche markedsniveaet.

Værdigrundlag

Koncernens værdigrundlag bygger på fem kerneværdier:

Dygtig

betyder, at vi bruger vores kompetencer og viden i alt, vi gør, sådan at 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

betyder, at vi tager aktivt ansvar for de opgaver, vi udfører. Det stiller krav om, at vi er proaktive og har det overskud, der gør, at vi også kan løse uforudsete udfordringer.

Tilgængelig

betyder, at vi er lette at komme i kontakt med, og at vi kommunikerer på en direkte og 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

betyder, at 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

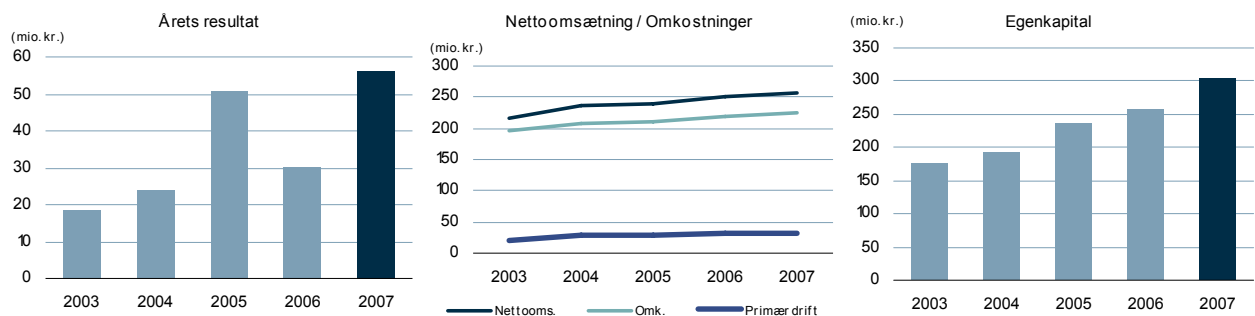
betyder, at vi i vores daglige arbejde altid skaber øget værdi til kunden, beboeren, sagen eller projektet. Vi opfatter værdiskabelse bredt – både som økonomisk, informativ og social værdiskabelse. Det stiller krav om, at vi er dygtige købmænd og respekterer, at vores arbejde påvirker mennesker.

Hoved- og nøgletal for koncernen

Hoved- og nøgletal for koncernen

	<i>mio. kr.</i>	2007 ¹⁾	2006 ¹⁾	2005 ¹⁾	2004 ¹⁾	2003 ¹⁾
Hovedtal						
Nettoomsætning		256,7	251,5	239,7	237,3	215,2
Resultat af primær drift (EBIT)		31,1	31,6	30,1	28,9	19,6
Resultat af primær drift eksklusive af- og nedskrivninger på goodwill (EBITA)		31,1	31,6	30,1	28,9	20,0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40,4	7,8	35,4	3,1	6,1
Resultat af finansielle poster		0,5	0,9	2,2	0,6	6,6
Årets resultat		56,2	30,2	50,9	23,7	18,5
Investeret kapital inklusive goodwill		250,0	180,6	229,6	177,3	143,7
Investeret kapital eksklusive goodwill		238,7	170,8	221,7	169,4	139,2
Balancesum		493,6	443,2	315,7	264,3	246,8
Egenkapital		302,7	256,8	236,8	191,7	175,3
Hensatte forpligtelser		-	-	-	-	11,6
Langfristede forpligtelser		147,5	139,1	43,3	34,7	14,4
Kortfristede forpligtelser		43,3	47,3	35,6	37,9	45,5
Pengestrøm fra driften		16,5	46,8	22,7	26,1	25,2
Pengestrøm til investering, netto		-11,9	-114,0	-15,3	-23,4	-17,3
Heraf investering i materielle aktiver		14,1	11,0	10,9	12,8	12,8
Pengestrøm fra finansiering		-11,2	83,1	-7,7	-9,0	-7,5
Pengestrøm i alt		-6,7	15,9	-0,4	-6,3	0,4
Nøgletal						
Overskudsgrad		12,1%	12,6%	12,6%	12,2%	9,1%
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill		14,5%	15,4%	14,8%	18,0%	13,6%
Afkast af investeret kapital eksklusive goodwill		15,2%	16,1%	15,4%	18,7%	14,4%
Egenkapitalforrentning		20,1%	12,2%	23,8%	12,9%	10,9%
Gearing af driftsaktiver		0,8	0,7	0,9	0,9	0,8
Gennemsnitligt antal ansatte (omregnet til fuldtid)		422	424	407	422	386

¹⁾ Hoved- og nøgletal for 2004-2007 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. afsnittet 'Anvendt regnskabspraksis'. Sammenligningstallene for 2003 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, men udarbejdet i henhold til den hidtidige regnskabspraksis baseret på bestemmelserne i årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger. De væsentligste forskelle mellem den i 2003 anvendte regnskabspraksis og IFRS hidrører fra goodwill, der ikke længere amortiseres og fra investeringsejendomme, der nu måles til dagsværdi.



Beretning

Årets resultat og forventninger til fremtiden

Dan-Ejendomme Holding-koncernen realiserede i 2007 et resultat efter skat på 56,2 mio. kr. mod 30,2 mio. kr. i 2006.

Resultat før skat udgør 72,0 mio. kr., hvoraf 40,4 mio. kr. hidrører fra dagsværdiregulering af investerings-ejendomme. I 2006 udgjorde resultat før skat 41,8 mio. kr., hvoraf 7,8 mio. kr. hidrørte fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Nedsættelsen af selskabsskatteprocenten fra 28% til 25% pr. 1. januar 2007 har medført en reduktion af udskudt skat pr. 1. januar 2007 med 2,7 mio. kr. med en deraf følgende resultatforbedring. Såfremt selskabsskatteprocenten ikke var blevet nedsat, ville årets skat have været ca. 5,0 mio. kr. større.

Koncernens forretningsmæssige aktiviteter bliver udført i dattervirksomhederne.

Årets resultat for koncernen er tilfredsstillende.

Flere af Dan-Ejendomme as' kunder har som følge af de markedsmæssige forhold også i 2007 gennemført porteføljetilpasninger, som har indebåret køb og salg af ejendomme.

For regnskabsåret 2008 forventer koncernen en omsætning på niveau med 2007 og et resultat af primær drift på 25-29 mio. kr. Den forventede nedgang i resultat af primær drift kan henføres til en øget til- og afgang af administrerede enheder som følge af kundernes porteføljetilpasninger samt et lidt højere omkostningsniveau, herunder også øgede personaleomkostninger.

Koncernen forventer et resultat før skat på 42-46 mio. kr. under forudsætning af en positiv værdiregulering af investeringsejendommene med 15 mio. kr., baseret på forventede lejestigninger og uændrede rente- og markedsforhold.

Dan-Ejendomme Holding as

Dan-Ejendomme Holding as er moderselskab i koncernen og udfører alene holdingselskabsaktiviteter. Årets resultat udgjorde 51,2 mio. kr. (2006: 0,1 mio. kr.), hvoraf 50,0 mio. kr. (2006: -0,1 mio. kr.) hidrører fra udbytte fra Dan-Ejendomme as.

Dan-Ejendomme as

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 ca. 2% til 236,6 mio. kr. i 2007 mod 232,7 mio.

kr. i 2006. Resultatet af primær drift blev 23,6 mio. kr. i 2007 mod 25,2 mio. kr. i 2006.

I 2006 indgik lejeindtægter fra ejendommen Kristineberg 3, København Ø, med ca. 1,0 mio. kr. i resultatet af primær drift. Ejendommen er afhændet pr. 1. april 2006 og provenuet er placeret i værdipapirer.

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

Der er noteret en pæn kundetilgang til det internet-baserede ventelistesystem FindBolig.nu, der bruges til at tildele og udleje såvel kollegie- og ungdomsboliger som private udlejningsboliger og andelsboliger.

Der er endvidere noteret kunde- og opgavetilgang indenfor forretningsområdet almene familieboliger.

Dan-Ejendomme as har i en årrække med stor fordel anvendt elektronisk håndtering af kreditorfakturaer. Ved årsskiftet til 2007 blev der indført et elektronisk sags- og dokumenthåndteringssystem, der både understøtter den løbende kvalitetssikring og har til formål at fremme effektiviteten i den løbende sagsbehandling.

Inden for området administration af andelsbolig- og ejerforeninger har der i 2007 været en tilfredsstillende kundetilgang.

Med virkning fra 1. januar 2007 har Dan-Ejendomme as erhvervet en mindre portefølje af administrationsaftaler, primært inden for andelsboligforeninger og ejerforeninger. Endvidere har Dan-Ejendomme as pr. 1. juli 2007 erhvervet en mindre portefølje af administrationsaftaler - ligeledes primært inden for andelsboligforeninger og ejerforeninger.

Dan-Ejendomme as' resultat før skat udgjorde i 2007 26,0 mio. kr. mod 28,3 mio. kr. i 2006.

Selskabets ledelse finder resultat tilfredsstillende.

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 2008	Realiseret 2007	Forventet 2007 v/delårsrapport 3. kv. 2007	Forventet 2007 v/årsregnskab 2006
	<i>mio. kr.</i>			
Omsætning	≥ 250	257	≥ 250	≥ 250
Resultat af primær drift	25 - 29	31	29 - 33	29 - 33
Resultat før skat	42 - 46	72	42 - 46	42 - 46

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 opnået en pæn opgavetilgang i 2007, og interessentskabets ledelse finder resultatet tilfredsstillende.

OPP Vildbjerg Skole A/S

OPP Vildbjerg Skole A/S er et projektkonsortium med deltagelse af MT Højgaard a/s (50%), Bank DnB NORD A/S (25%) og Dan-Ejendomme as (25%). Selskabet er etableret med en aktiekapital på 1,2 mio. kr. samt en ansvarlig indskudskapital fra aktionærerne på 11,0 mio. kr.

Selskabet har efter aftale med Ny Herning Kommune opført en skole i Vildbjerg, der blev taget i brug i december 2006. Selskabet forestår driften af skolen i en 30-årig periode.

Driften i selskabet er i 2007 forløbet som forventet, og selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

OPP Hobro Tinglysningsret A/S

OPP Hobro Tinglysningsret A/S er et projektkonsortium med deltagelse af MT Højgaard a/s, Bank DnB NORD A/S og Dan-Ejendomme as, hver med en ejerandel på 33 $\frac{1}{3}$ %. Selskabet er etableret med en aktiekapital på 0,7 mio. kr. samt en ansvarlig indskudskapital fra aktionærerne på 6,0 mio. kr.

Selskabet har indgået aftale med Slots- og Ejendomsstyrelsen om opførelse og drift af en retsbygning i Hobro. Bygningen forventes ibrugtaget i april måned 2009.

Dan-Ejendomsinvestering as

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 29 erhvervslejemål. Selskabets ejendomme er fuldt udlejede pr. 31. december 2007.

Selskabet har i 2007 gennemført lejlighedsmoderniseringer for 7,2 mio. kr. (2006: 7,3 mio. kr.), der pr. 31. december 2007 har medført en fremtidig merleje, som sammen med andre lejeforhøjelser har betydet en stigning i de samlede lejeindtægter på 1,3 mio. kr., svarende til en stigning på ca. 6,5% i forhold til 2006.

Afkastkravet til koncernens ejendomme er fastsat ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendom, med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Der er herunder blevet foretaget en individuel vurdering af ejendommens mulige fremtidige lejlighedsmoderniseringer, med deraf følgende forventede lejeforhøjelser.

Der er i slutningen af 2007 gennemført en revurdering af ejendommens udviklingspotentiale, og herunder foretaget en tilpasning af moderniseringsstrategien for de enkelte ejendomme. Gennemsnittet af ejendommernes afkastkrav udgør herefter ultimo 2007 4,35%. Afkastkravet var ultimo 2006 fastsat til 5%.

Den samlede dagsværdiregulering udgør 40,4 mio. kr., hvoraf 11,5 mio. kr. er en følge af ejendommens øgede driftsresultat, og 28,9 mio. kr. er en følge af de ændrede afkastkrav.

Med henblik på at etablere et yderligere kapitalberedskab til mulige fremtidige investeringer har selskabet i 2006 hjemtaget ca. 100 mio. kr. realkreditlån. Provenuet er foreløbigt placeret i obligationer.

Selskabets resultat før skat udgjorde i 2007 44,5 mio. kr. mod 13,6 mio. kr. i 2006, Dagsværdireguleringer af

Dan-Ejendomsinvestering as' ejendomme

	Beliggenhed	Afkastkrav	Type	Købsår	Areal (m ²)	Offentlig vurdering 1/10 2006	Offentlig vurdering 1/10 2005	Regnskabsmæssig værdi 31/12 2007	Regnskabsmæssig værdi 31/12 2006
<i>mio. kr.</i>									
Ålekistevej 68-76 m.fl.	Vanløse	4,25%	B/E	1940	7.559	105	45	58,4	43,2
Hanebred 4-10 m.fl.	Vanløse	4,00%	B	1940	2.511	41	17	21,4	15,3
Hanebred 12-30 m.fl.	Vanløse	4,25%	B	1940	3.817	60	26	31,5	25,7
Hanebred 19-33 m.fl.	Vanløse	4,25%	B/E	1940	3.265	50	21	23,2	17,0
Jernbane Allé 5 m.fl.	Vanløse	4,50%	B/E	1940	3.160	56	22	23,7	19,3
Sallingvej 21-29 m.fl.	Vanløse	4,50%	B/E	1931	5.721	84	35	33,8	29,4
Ålekistevej 88-94 m.fl.	Vanløse	4,50%	B/E	1985	2.642	46	20	16,3	12,8
H.C. Østedsvej 42 m.fl.	Frederiksberg	4,75%	B/E	1942	2.990	50	25	19,4	17,4
I alt		4,35%			31.665	492	211	227,7	180,1

B: bolig

E: erhverv

B/E: primært bolig

investeringsejendomme udgjorde i 2007 40,4 mio. kr. mod 7,8 mio. kr. i 2006.

Selskabets ledelse finder resultatet tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene udgør ca. 46% af Dan-Ejendomme Holding koncernens samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommers 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 neden for illustrerer effekten af ændringer i afkastprocenten på boligejendommenes dagsværdiopgørelse.

Kapital- og aktiestruktur

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

Særlige risici

Forretningsmæssige risici

Koncernens væsentligste risiko er knyttet til evnen til at opfylde kundernes krav om kompetent rådgivning og god service.

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

Finansielle risici

Koncernen 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. Der anvendes ikke afledte finansielle instrumenter, og koncernen er kun begrænset eksponeret i andre valutaer end DKK.

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 ca. 11% af egenkapitalen.

Likviditet

Koncernens kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt, og der sikres løbende det fornødne likviditetsberedskab i form af overskudslikviditet.

Videnressourcer

Koncernens væsentligste videnressourcer udgøres af medarbejdere, teknologi og processer.

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

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

Koncernen udvikler til stadighed sin rådgivning til kunderne såvel i omfang som i faglig dybde. Det stiller krav om uddannelse og udvikling af medarbejderne, ligesom det stiller krav om, at medarbejderne generelt har et højt kompetenceniveau. Omkring en fjerdedel af koncernens administrative medarbejdere har en videregående uddannelse.

De senere års vækst har givet koncernen mulighed for at tiltrække nye kompetencer, som har tilført koncernen ny viden.

Koncernen ønsker til stadighed at kunne tilbyde medar-

Usikkerhed ved indregning og måling af beboelsesejendomme i Dan-Ejendomsinvestering as

Ændring i afkastprocent	1,50%	1,00%	0,50%	0,00%	-0,50%	-1,00%	-1,50%
Afkastprocent	5,85%	5,35%	4,85%	4,35%	3,85%	3,35%	2,85%
Teoretisk markedsværdi (mio. kr.)	170,5	186,1	204,7	227,7	256,7	294,5	345,4
Ændring i markedsværdi (mio. kr.)	-57,2	-41,6	-23,0	0,0	29,0	66,8	117,7
Kalkuleret egenkapital (mio. kr.)	132,7	144,4	158,4	175,6	197,4	225,7	263,9
Indre værdi	133	144	158	176	197	226	264
Bogført værdi (kr./m ²)	5.384	5.877	6.465	7.189	8.107	9.300	10.908

bejderne gode og markedskonforme ansættelsesvilkår, med det formål at fastholde og tiltrække kvalificerede medarbejdere. Koncernen har derfor i 2007 iværksat et program med fleksible lønpakker, indeholdende sundhedssikring, medarbejderbredbånd og erhvervs kort (pendlerkort). Endvidere er der indført en attraktiv firmapensionsordning.

Fra 1. januar 2008 er der tilbudt medarbejderne mulighed for opsparing til medarbejderobligationer. Der er taget pænt imod tilbuddet, og de første obligationer planlægges udstedt ultimo 2008.

Koncernen har fokus på udviklings- og uddannelsesaktiviteter. I 2007 er der igangsat et lederudviklingsprojekt, og det sammen med en række faglige uddannelsesaktiviteter har øget fokus på videndeling og kvalitetssikring og bidraget til at integrere og dygtiggøre medarbejderne.

Koncernen vil også de kommende år satse på at udanne såvel ledere som øvrige medarbejdere. Ved udgangen af 2007 har koncernen etableret et internt uddannelsesakademi, der med både interne og eksterne undervisningsressourcer repræsenterer en yderligere opkvalificering og udvidelse af såvel den faglige som den personlige uddannelse og udvikling af koncernens medarbejdere.

Med henblik på at styrke ejendomsfunktionærernes kompetencer videreføres de i 2006 påbegyndte målrettede kursusaktiviteter, der er rettet mod ejendomsfunktionærernes særlige servicefunktioner.

Koncernen beskæftigede i 2007 gennemsnitligt 422 medarbejdere (omregnet til fuldtid), heraf 224 administrative medarbejdere og 198 ejendomsfunktionærer. I 2006 beskæftigede koncernen gennemsnitligt 424 medarbejdere, heraf 215 administrative medarbejdere

og 209 ejendomsfunktionærer.

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

Samspelet mellem medarbejdernes viden og kompetencer, it-systemer og procesbeskrivelser er højt prioriteret, idet det er dette samspil med effektive arbejdsprocesser, der sikrer en højt kvalitet i koncernens ydelser og samtidig giver mulighed for at skabe og udnytte stordriftsfordele, såvel konkurrencemæssigt som økonomisk.

Miljø og sociale forhold

Koncernen er ikke bekendt med miljøforurening på koncernens ejendomme. Det er ledelsens vurdering, at der i den administrative del af 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.

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.

Corporate Governance

OMX Den Nordiske Børs København offentliggjorde i 2006 anbefalinger for god selskabsledelse, hvor grundreglen i anbefalingerne er 'følg-eller forklar princippet'. Anbefalingerne trådte i kraft fra regnskabsåret 2006.

Selskabet følger anbefalingerne for god selskabsledelse, i det omfang anbefalingerne er relevante for selskabet. I årsrapporten er det beskrevet, hvilke anbefalinger der ikke følges helt eller delvist, og det er forklaret, hvorfor anbefalingerne ikke er fundet relevante.

Langt den overvejende del af koncernens aktiviteter er nationale, og årsrapporten og andre informationer om koncernen udsendes som hovedregel på dansk. Som supplement er udgivet en kort engelsksproget brochure, ligesom der er etableret en engelsksproget hjemmeside - www.dan-ejendomme.com - 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 brancheforhold eller andre omstændigheder tilsiger dette.

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

Bestyrelsen har i 2007 i henhold til den i forvejen fastlagte møde- og arbejdsplan afholdt fire bestyrelsesmøder.

Der er ikke behov for at anvende bestyrelsesudvalg eller revisionsudvalg.

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 en personlig samtale med direktionen.

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

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.

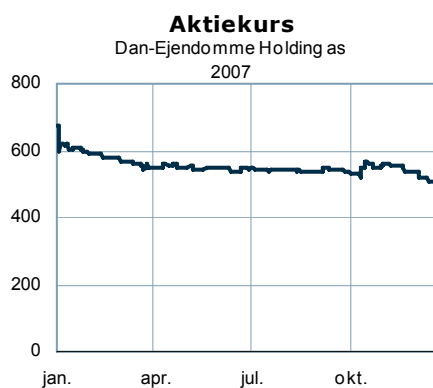
Aktionærinformation

Aktiekapital

Dan-Ejendomme Holding as' aktiekapital udgør nominelt 9 mio. kr. fordelt på 900.000 aktier a 10 kr.

Aktierne er noteret på OMX Den Nordiske Børs København under fondskode DK0010292663.

Der har i 2007 været lidt mindre interesse for ejendomsaktier generelt end i det foregående år og således også for aktier i Dan-Ejendomme Holding as. Der er i 2007 omsat cirka 11.200 aktier mod cirka 32.900 aktier i 2006.



Selskabets aktier var ultimo 2006 noteret til kurs 565. Aktierne har i 2007 været noteret mellem kurs 674 og kurs 510, der også blev årets slutkurs.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der foretages udlodning af udbytte med 95,33 kr. pr. aktie, svarende til i alt 85,8 mio. kr. (2006: 10,8 mio. kr.).

Det foreslåede udbytte udgør ca. 75 mio. kr. mere end der ville blive udloddet efter koncernens udbyttepolitik, der er formuleret som en målsætning om at stille mod en overskudsudlodning, der udgør 40-50% af det primære resultat efter beregnet skat.

Beslutning om indstillingen er truffet i lyset af de senere års betydelige egenkapitalforøgelse fra koncernens drift og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, og på baggrund af en revurdering af koncernens samlede kapitalforhold og forventede fremtidige kapitalbehov.

Beslutningen indebærer ikke en ændring af koncernens udbyttepolitik.

Politik for egne aktier

Dan-Ejendomme Holding as må i henhold til beslutning på den ordinære generalforsamling i 2007 købe og besidde op til 10% af aktiekapitalen.

Selskabets beholdning af egne aktier, der primo 2007 udgjorde nominelt 10 tkr., svarende til 0,1% af aktiekapitalen, er afhændet i løbet af året, og selskabet besidder ikke egne aktier ultimo 2007.

Generalforsamling

Dan-Ejendomme Holding as afholder ordinær generalforsamling tirsdag den 15. april 2008, kl. 10.00 på selskabets adresse Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup.

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

Forslag til generalforsamlingen

Ud over de vedtægtsbestemte forslag stiller bestyrelsen forslag om, at selskabets bestyrelse – i henhold til aktieselskabslovens § 48 – bemyndiges til indtil 1. juni 2009 at lade selskabet erhverve op til 10% af selskabets aktiekapital som egne aktier til en kurs, der svarer til den på OMX Den Nordiske Børs København noterede køberkurs med tillæg eller fradrag af indtil 10%.

Bestyrelsen stiller forslag om at generalforsamlingen meddeler bestyrelsen bemyndigelse til at foretage ekstraordinær uddeling af udbytte i henhold til Aktieselskabslovens § 109 a, og at denne bemyndigelse optages i selskabets vedtægter.

Bestyrelsen stiller tillige forslag om ændring af vedtægterne, hvorefter kommunikation fra selskabet til aktionærerne kan foregå ved elektronisk kommunikation. Bestemmelsen træder i kraft i henhold til bestyrelsens beslutning, og skal bekendtgøres over for selskabets aktionærer i overensstemmelse med de hidtil gældende regler om indkaldelse til generalforsamling i selskabet.

Aktie- og udbyttengletal

	2007	2006	2005	2004	2003 ¹⁾
Antal aktier (a kr. 10)	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	62	34	57	27	21
Indre værdi, ultimo pr. aktie, kr.	336	285	263	213	195
Børskurs, ultimo, kr.	510	565	573	299	249
Udbytte pr. aktie, kr.	95,33	12,00	12,00	10,90	8,70
Price Earnings-kvotient (PE)	8,17	16,86	10,10	11,19	11,90
Kurs-/indre værdi (KI)	1,5	2,0	2,2	1,4	1,3

¹⁾ Sammenligningstal 2003 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, jf. note under 'Hoved- og nøgletal'.

Bestyrelsen stiller endvidere forslag om en tilføjelse til vedtægternes § 5, hvorefter selskabets aktiebog føres af VP Investor Services A/S (VP Services A/S), Helgeshøj Allé 61, 2630 Tåstrup.

Regler for ændring af vedtægterne

Dan-Ejendomme Holding as' vedtægter kan ændres ved generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med aktieselskabslovens §§ 78 og 79. 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 besty-

relse på 3-7 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Bestyrelsen består for tiden af 5 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.

Aktionæroverenskomst

Der er mellem Pension Danske Noterede Aktier I/S og Kommunernes Pensionsforsikring A/S indgået aktionæroverenskomst om Kommunernes Pensionsforsikring 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 Kommunernes Pensionsforsikring A/S måtte ønske at afhænde sin aktiebeholdning helt eller delvist.

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

Aktionærsammensætningen 31. december 2007

	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%
Kommunernes Pensionsforsikring 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	290	147.900

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2007

Dan-Ejendomme Holding as har i 2007 udsendt følgende fondsbørs- og pressemeddelelser:

- 21. mar. 2007 Årsregnskabsmeddelelse for 2006
- 21. mar. 2007 Ændring i selskabets direktion
- 26. mar. 2007 Indkaldelse til ordinær generalforsamling
- 13. apr. 2007 Delårsrapport 1/2007: Januar – marts
- 13. apr. 2007 Forløb af ordinær generalforsamling
- 4. juni 2007 Aktiekapital og stemmerettigheder
- 20. aug. 2007 Delårsrapport 2/2007: Januar – juni
- 12. okt. 2007 Henvendelse om en eventuel erhvervelse af en bestemmende aktiepost i selskabet
- 27. nov. 2007 Delårsrapport 3/2007: Januar – september
- 27. nov. 2007 Finanskalender 2008

Forventede fondsbørsmeddelelser i 2008

Dan-Ejendomme Holding as forventer at udsende følgende fondsbørsmeddelelser mv. i 2008:

- 25. mar. 2008 Årsregnskabsmeddelelse for 2007
- 25. mar. 2008 Indkaldelse til ordinær generalforsamling
- 15. apr. 2008 Delårsrapport 1/2008: Januar – marts
- 15. apr. 2008 Forløb af ordinær generalforsamling
- 26. aug. 2008 Delårsrapport 2/2008: Januar – juni
- 25. nov. 2008 Delårsrapport 3/2008: Januar – september
- 25. nov. 2008 Finanskalender 2009

www.dan-ejendomme.dk

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

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

Kontaktperson – Investor Relations

I henhold til selskabets interne regler for investor relations kan henvendelse rettes til selskabets administrerende direktør Henrik Dahl Jeppesen, telefon 70 30 20 20.

Regnskabsberetning

Årsrapport 2007 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'.

Dan-Ejendomme Holding as har frivilligt valgt at aflægge årsrapport for moderselskabet efter IFRS fra og med 2005.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen steg med 2% til 256,7 mio. kr. i 2007 mod 251,5 mio. kr. i 2006. Af omsætningen udgjorde administrationsindtægter 242,4 mio. kr. mod 237,5 mio. kr. i 2006.

Huslejeindtægterne udgjorde i 2007 21,4 mio. kr. mod 21,0 mio. kr. i 2006. Salget af ejendommen Kristineberg 3, København Ø, har reduceret huslejeindtægterne i 2007 med ca. 1,0 mio. kr. i forhold til 2006. Huslejeindtægterne fra koncernens øvrige ejendomme er øget med 1,3 mio. kr., svarende til 6,5%.

Omkostninger

De samlede omkostninger er øget fra 219,9 mio. kr. i 2006 til 225,6 mio. kr. i 2007, svarende til 2,6%.

Personaleomkostningerne er øget fra 169,5 mio. kr. i 2006 til 174,0 mio. kr. i 2007, svarende til 2,6%. Det gennemsnitlige antal medarbejdere er ændret fra 424 i 2006 til 422 i 2007. Ændringen består af en udvidelse med 9 antal administrative medarbejdere og en reduktion med 11 ejendomsfunktionærer.

Dagsværdiregulering investeringsejendomme

Koncernens beboelsesejendomme er ultimo 2007 værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 4,35%, mod 5,00% ultimo 2006. Afkastkravet er markedsbestemt og afspejler dels renteniveauet, dels de udviklingsmuligheder, der er i ejendommene.

Koncernens erhvervs ejendom, Kristineberg 3, København Ø, er afhændet pr. 1. april 2006 med en avance i forhold til bogført værdi på 1,5 mio. kr.

Dagsværdiregulering af investeringsejendommene udgør 40,4 mio. kr. i 2007 mod 7,8 mio. kr. i 2006.

Finansielle poster

De finansielle poster udviser samlet en tilbagegang fra 0,9 mio. kr. i 2006 til 0,5 mio. kr. i 2007. Resultatet er negativt påvirket af realiserede og urealiserede kurstab på værdipapirer som følge af det stigende renteniveau i løbet af 2006.

Den gennemførte optagelse af 100 mio. kr. realkreditlån og placeringen af provenuet i realkreditobligationer med samme risikoprofil som lånet betyder, at koncernen ikke har en realøkonomisk risiko, så længe obligationerne holdes. 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 en ikke bogført kursavance på ca. 3,8 mio. kr.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er opgjort til 15,9 mio. kr. i 2007 mod 11,6 mio. kr. i 2006. I beregningen af årets skat for 2007 indgår en regulering med 2,7 mio. kr. af den udskudte skat som følge af den i 2007 gennemførte nedsættelse af selskabsskatteprocenten fra 28% til 25%.

Årets resultat

Årets resultat udgjorde i 2007 56,2 mio. kr. mod 30,2 mio. kr. i 2006.

Balancen

De samlede aktiver udgjorde ultimo 2007 493,6 mio. kr. mod 443,2 mio. kr. ultimo 2006. Af forøgelsen hidrører 47,6 mio. kr. fra tilgang til og dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Pengestrømsopgørelse

Årets pengestrøm udgør -6,7 mio. kr. mod 15,9 mio. kr. i 2006.

Pengestrømme fra driftsaktiviteterne udgør 16,5 mio. kr. mod 46,8 mio. kr. i 2006.

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

Egenkapital

Egenkapitalen er i 2007 forøget fra 256,8 mio. kr. primo år til 302,7 mio. kr. ultimo 2007.

Egenkapitalen er positivt påvirket med 0,6 mio. kr. fra salg af egne aktier i 2007.

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2007 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, herunder de af OMX Den Nordiske Børs København stillede krav til regnskabsaflæggelse.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2007.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. marts 2008

Direktion:

Henrik Dahl Jeppesen
(administrerende direktør)

Bestyrelse:

Jens Otto Veile
(formand)

Jens Kjærsgaard
(næstformand)

Hasse Jørgensen

Walther V. Paulsen

Michael Nellemann Pedersen

Påtegninger (fortsat)

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Dan-Ejendomme Holding as

Vi har revideret årsrapporten for Dan-Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som moderselskabet. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, 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 årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

København, den 25. marts 2008

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Torgny Pahle
statsautoriseret revisor

Koncern- og årsregnskab

1. januar–31. december

Resultatopgørelse	tkr.	Note	Koncern		Moderselskab	
			2007	2006	2007	2006
Nettoomsætning		3, 4	256.708	251.530	0	0
Eksterne omkostninger		5	-47.859	-45.865	-510	-440
Personaleomkostninger		6	-173.965	-169.539	-108	-108
Af- og nedskrivninger		7	-3.761	-4.542	0	0
Resultat af primær drift			31.123	31.584	-618	-548
Avance ved salg af fast ejendom			0	1.500	0	0
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme		16	40.422	7.762	0	0
Resultat før finansielle poster			71.545	40.846	-618	-548
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		8	0	0	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		9	26	0	0	0
Finansielle indtægter		10	10.079	7.079	52.485	1.028
Finansielle omkostninger		11	-9.611	-6.161	-284	-549
Resultat før skat			72.039	41.764	51.583	-69
Skat af årets resultat		12	-15.873	-11.600	-341	-28
Årets resultat			56.166	30.164	51.242	-97
Resultat pr. aktie						
Resultat pr. aktie, kr.		13	62	34	57	0
Forslag til resultatdisponering						
Foreslået udbytte: 95,33 kr. pr. aktie (2006: 12,00 kr. pr. aktie)					85.797	10.788
Overført resultat					-34.555	-10.885
					51.242	-97

Balance

Aktiver	tkr.	Note	Koncern		Moderselskab	
			2007	2006	2007	2006
Langfristede aktiver						
Immaterielle aktiver						
Goodwill		14	11.382	9.752	0	0
			11.382	9.752	0	0
Materielle aktiver						
Investeringsejendomme		15	227.732	180.061	0	0
Driftsmidler		15	9.837	7.906	0	0
			237.569	187.967	0	0
Andre langfristede aktiver						
Kapitalandele i dattervirksomheder		8	0	0	64.410	64.410
Kapitalandele i associerede virksomheder		9	565	306	0	0
Ansvarlig indskudskapital i associerede virksomheder			4.947	2.831	0	0
Udskudte skatteaktiver		20	58	36	58	36
Bindingspligtige hens. i Grundejernes Inv.fond		15	3.839	4.419	0	0
Huslejedeposita		15	2.888	2.645	0	0
			12.297	10.237	64.468	64.446
Langfristede aktiver i alt			261.248	207.956	64.468	64.446
Kortfristede aktiver						
Tilgodehavender hos kunder		18	12.840	8.391	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			0	0	0	0
Selskabsskat		24	0	370	0	366
Mellemregning med kunder			11.540	5.366	0	0
Andre tilgodehavender			7.743	5.788	1.200	670
Værdipapirer		17	176.079	184.540	60.528	24.276
Likvide beholdninger			24.106	30.765	2.321	344
Kortfristede aktiver i alt			232.308	235.220	64.049	25.656
Aktiver i alt			493.556	443.176	128.517	90.102

Passiver	tkr.	Note	Koncern		Moderselskab	
			2007	2006	2007	2006
Egenkapital						
Selskabskapital		19	9.000	9.000	9.000	9.000
Overført resultat			207.952	236.988	32.486	66.446
Foreslået udbytte			85.797	10.788	85.797	10.788
Egenkapital i alt			302.749	256.776	127.283	86.234
Forpligtelser						
Langfristede forpligtelser						
Udskudt skat		20	35.443	25.650	0	0
Kreditinstitutter		21	95.137	96.818	0	0
Indvendig vedligeholdelse		22	5.378	5.158	0	0
Udvendig vedligeholdelse		23	3.149	3.798	0	0
Lejedesposita			8.366	7.686	0	0
			147.473	139.110	0	0
Kortfristede forpligtelser						
Kreditinstitutter		21	1.681	1.604	0	0
Mellemregning med kunder			11.086	16.755	0	0
Selskabsskat		24	740	0	740	0
Gæld til tilknyttede virksomheder			0	0	395	3.793
Anden gæld		25	29.827	28.931	99	75
			43.334	47.290	1.234	3.868
Forpligtelser i alt			190.807	186.400	1.234	3.868
Passiver i alt			493.556	443.176	128.517	90.102
Operationelle leasingforpligtelser		26				
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser		27				
Noter uden henvisning		29, 31-32				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

<i>tkr.</i>	<i>Note</i>	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2006		9.000	216.990	10.776	236.766
Egenkapitalbevægelser i 2006					
Årets resultat		0	19.364	10.800	30.164
Totalindkomst i alt		0	19.364	10.800	30.164
Udloddet udbytte		0	0	-10.776	-10.776
Udbytte, egne aktier		0	12	-12	0
Salg af egne aktier		0	622	0	622
Egenkapitalbevægelser i 2006 i alt		0	19.998	12	20.010
Egenkapital 31. december 2006		9.000	236.988	10.788	256.776
Egenkapital 1. januar 2007					
Egenkapital 1. januar 2007		9.000	236.988	10.788	256.776
Egenkapitalbevægelser i 2007					
Årets resultat		0	-29.631	85.797	56.166
Totalindkomst i alt		0	-29.631	85.797	56.166
Udloddet udbytte		0	0	-10.800	-10.800
Udbytte, egne aktier		0	-12	12	0
Salg af egne aktier		0	607	0	607
Egenkapitalbevægelser i 2007 i alt		0	-29.036	75.009	45.973
Egenkapital 31. december 2007		9.000	207.952	85.797	302.749

Modørselskab

	<i>tkr.</i>	Note	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2006			9.000	76.710	10.776	96.486
Egenkapitalbevægelser i 2006						
Årets resultat			0	-10.897	10.800	-97
Totalindkomst i alt			0	-10.897	10.800	-97
Udloddet udbytte			0	0	-10.776	-10.776
Udbytte, egne aktier			0	12	-12	0
Salg af egne aktier			0	621	0	621
Egenkapitalbevægelser i 2006 i alt			0	-10.264	12	-10.252
Egenkapital 31. december 2006			9.000	66.446	10.788	86.234
Egenkapital 1. januar 2007			9.000	66.446	10.788	86.234
Egenkapitalbevægelser i 2007						
Årets resultat			0	-34.555	85.797	51.242
Totalindkomst i alt			0	-34.555	85.797	51.242
Udloddet udbytte			0	0	-10.800	-10.800
Udbytte, egne aktier			0	-12	12	0
Salg af egne aktier			0	607	0	607
Egenkapitalbevægelser i 2007 i alt			0	-33.960	75.009	41.049
Egenkapital 31. december 2007			9.000	32.486	85.797	127.283

Pengestrømsopgørelse

	tkr.	Note	Koncern		Moderselskab	
			2007	2006	2007	2006
Årets resultat			56.166	30.164	51.242	-97
Regulering for ikke-likvide driftsposter:						
Af- og nedskrivninger			3.873	4.244	0	0
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme			-40.422	-7.762	0	0
Årets skat			15.873	11.600	341	28
Udbytte fra dattervirksomheder			0	0	-50.000	0
Hensatte forpligtelser			-429	-352	0	0
Finansielle indtægter			-10.079	-7.079	-2.485	-1.028
Finansielle omkostninger			9.611	6.161	284	549
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital			34.593	36.976	-618	-548
Ændring i driftskapital		28	-17.350	17.648	1.836	17.394
Pengestrøm fra primær drift			17.243	54.624	1.218	16.846
Finansielle indtægter, betalte			9.305	6.689	2.326	953
Finansielle omkostninger, betalte			-5.093	-4.174	-176	-184
Betalt skat			-4.993	-10.320	-4.997	-10.315
Pengestrøm fra driftsaktivitet			16.462	46.819	-1.629	7.300
Køb af aktivitet		30	-1.832	-1.935	0	0
Regulering af købesum for aktivitet		30	202	0	0	0
Køb af materielle aktiver			-14.065	-11.034	0	0
Salg af materielle aktiver			1.012	50.411	0	0
Køb af associerede virksomheder			-2.375	-77	0	0
Køb af værdipapirer			0	-150.736	-36.201	0
Salg af værdipapirer			4.793	0	0	257
Køb af finansielle anlægsaktiver			-406	-1.025	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver			743	391	0	0
Udbytte fra dattervirksomheder			0	0	50.000	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			-11.928	-114.005	13.799	257
Fremmedfinansiering:						
Stigning i lejedeposita			680	644	0	0
Fald i lejedeposita			0	-1.318	0	0
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter			0	100.002	0	0
Afdrag på gæld til kreditinstitutter			-1.680	-6.067	0	0
Aktionærerne:						
Udbetalt udbytte			-10.800	-10.776	-10.800	-10.776
Køb / salg af egne aktier			607	622	607	622
Skat af aktiesalg			0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			-11.193	83.107	-10.193	-10.154
Årets pengestrøm			-6.659	15.921	1.977	-2.597
Likvider, primo			30.765	14.844	344	2.941
Likvider, ultimo			24.106	30.765	2.321	344

Oversigt over noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 3 Segmentoplysninger
- 4 Nettoomsætning
- 5 Eksterne omkostninger
- 6 Personaleomkostninger
- 7 Af- og nedskrivninger
- 8 Kapitalandele i dattervirksomheder
- 9 Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures
- 10 Finansielle indtægter
- 11 Finansielle omkostninger
- 12 Skat
- 13 Resultat pr. aktie
- 14 Goodwill
- 15 Materielle anlægsaktiver
- 16 Investeringsejendomme
- 17 Værdipapirer
- 18 Tilgodehavender
- 19 Egenkapital
- 20 Udskudt skat
- 21 Gæld til kreditinstitutter
- 22 Indvendig vedligeholdelse, investeringsejendomme
- 23 Udvendig vedligeholdelse, investeringsejendomme
- 24 Skyldig selskabsskat
- 25 Anden gæld
- 26 Operationelle leasingforpligtelser
- 27 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 28 Ændring i driftskapital
- 29 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 30 Køb af aktivitet
- 31 Nærtstående parter
- 32 Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport 2007 for Dan-Ejendomme Holding as, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder, jf. de af OMX Den Nordiske Børs København stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Nærværende årsrapport er selskabets tredje årsrapport, der aflægges efter IFRS. Overgangen til regnskabsaflæggelse efter IFRS er detaljeret beskrevet i selskabets Årsrapport 2005.

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

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten aflægges i DKK, der er den funktionelle valuta for koncernens aktiviteter.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dan-Ejendomme Holding as har med virkning fra 1. januar 2007 implementeret IFRS 7, Finansielle instrumenter, Oplysninger, samt IAS 1 (ajourført 2005), Præsentation af årsregnskaber og IAS 32 (ajourført 2005) Finansielle instrumenter, Præsentation. Endvidere er IFRIC 7-10 implementeret.

De nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling, og den anvendte regnskabspraksis er således uændret i forhold til sidste år. De nye standarder medfører alene ændringer i de afgivne noteoplysninger. Sammenligningstal i noterne er tilpasset.

De nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag har ingen effekt på resultat pr. aktie.

Standarder og fortolkninger, der ikke er trådt i kraft.

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er IFRS 8, 'Forretningssegmenter' og IAS 1 (ajourført 2007), 'Præsentation af årsregnskaber' endnu ikke trådt i kraft.

Det er ledelsens vurdering, at anvendelsen af disse nye og ændrede standarder ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår, bortset fra de yderligere oplysningskrav til forretningssegmenter, der følger af implementeringen af IFRS 8. Ændringerne i IAS 1 får betydning for opstilling af resultatopgørelse og egenkapitalopgørelsen, men påvirker ikke indregning og måling.

Der skønnes ikke herudover at foreligge vedtagne, ikke ikrafttrådte standarder og fortolkninger på tidspunktet for offentliggørelse af årsrapporten, som vil få væsentlig

indvirkning på denne.

Finansielle instrumenter

Koncernen har ikke anvendt afledte finansielle instrumenter.

Reklassifikationer

Der er ikke foretaget reklassifikationer.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal for 2003 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis som følge af overgangen til regnskabsaflæggelse i henhold til IFRS fra og med 2005 og svarer dermed til de hoved- og nøgletal, der fremgår af Årsrapport 2004 med tilhørende 'supplement til Årsrapport 2004'.

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 jointventures med fælles ledelse, pro rata konsolideres, hvilket indebærer, at andel af poster i resultatopgørelse og balance medtages i tilsvarende poster i koncernregnskabet.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder bliver indregnet i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Sammenligningstal bliver ikke korigeret for nyerhvervede virksomheder. Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag tillagt de omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig, og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen 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. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktiver overstiger deres genindvindingsværdi, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

Omregning af anden valuta

Transaktioner i anden valuta end koncernens funktionelle valuta bliver omregnet ved første indregning efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, bliver indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller kursen i den seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Administrationsindtægter består af administrationshonorarer, servicering af ejendomme, bruttoomsætning fra ejendomsservice samt af honorarer for enkeltstående opgaver i forbindelse hermed. Heraf fragår direkte viderefakturerede omkostninger. Nettoomsætningen måles eksklusiv eventuel moms og indregnes, såfremt levering har fundet sted, og indtægten kan opgøres pålideligt.

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

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 ejendoms-servicepersonale indregnet.

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 og associerede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbytte deklarerer. I det omfang, udlodt udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indtægtsføres udbyttet dog ikke i resultatopgørelsen, men indregnes som nedskrivning på kapitalandelens kostpris. I koncernregnskabet gælder dette dog ikke for kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode.

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. 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 administrationsselskab 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 allokeres til koncernens pengestrømsfrembringende enheder på overtagelsestidspunktet. Fastlæggelsen af pengestrømsfrembringende enheder følger den ledelsesmæssige 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 pengestrømsfrembringende enhed eller gruppe, hvortil goodwill er allokeret, 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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter 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 ejendoms-type, med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes 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 omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, 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 genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige 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. Fortjeneste eller tab bliver indregnet i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder bliver indregnet og målt efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med henholdsvis fradrag og tillæg af forholdsmæssige interne fortjenester og tab, og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Andele i fællesledede aktiviteter indregnes i balancen og resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af aktivitetens aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger opgjort efter selskabets regnskabspraksis.

Ved køb af associerede virksomheder anvendes overtagelesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bliver målt til kostpris. Hvor kostprisen overstiger dagsværdien, bliver den nedskrevet til denne lavere værdi.

Kostprisen bliver nedskrevet i det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelestidspunktet.

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 kostpris 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 noterede 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 langfristede aktiver, 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.

Egenkapital – egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne aktier indregnes direkte i overført resultat i 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 pensionselskaber, 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.

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. Leasingydelserne 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 samt værdipapirer med en restløbetid under tre måneder, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter, der er koncernens primære segmenteringsformat. 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 segment-

aktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment samt de poster, der kan allokeres 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 samt likvide beholdninger.

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

Det sekundære segment er koncernens geografiske segment. Koncernen betragter Danmark som ét geografisk segment. Koncernen har ikke aktivitet uden for Danmark, hvorfor det sekundære segment svarer til koncernregnskabet.

Nøgletal

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

Øvrige nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings 'Anbefalinger & Nøgletal 2005'.

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

Investeret kapital er defineret som summen af driftsmæssige immaterielle og materielle langfristede aktiver samt nettoarbejds kapital.

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

Hoved- / nøgletal

Beregning

Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnit lig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gennemsnit lig investeret kapital inkl. goodwill}}$
Afkast af investeret kapital eksklusive goodwill:	$\frac{\text{EBITA ekskl. goodwillne} \times 100}{\text{Gennemsnit lig investeret kapital ekskl. goodwill}}$
Gearing af driftsaktiver:	$\frac{\text{Investeret kapital eksklusive goodwill}}{\text{Egenkapital}}$

**Aktie- og udbytte-
nøgletal****Beregning**

Indtjening pr. aktie (EPS):	$\frac{\text{Resultat}}{\text{Gennemsnit liget antal aktier i omløb}}$
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-kvotient (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. Særlige risici er omtalt i ledelsesberetningen.

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.

Vurdering af nedskrivningsbehov på indregnede goodwillbeløb 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.

Ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme 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 udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. I beretningen er usikkerhederne beskrevet, ligesom en følsomhedsanalyse af dagsværdien ved ændrede afkastkrav er angivet.

3 Segmentoplysninger

Aktiviteter - primært segment - 2007

Koncern

<i>tkr.</i>	Ejendoms- forvaltning	Ejendoms- besiddelse	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning	236.642	21.424	0	258.066
Intern omsætning ^{*)}	1.358	0	0	1.358
Nettoomsætning	235.284	21.424	0	256.708
Resultat af primær drift	23.585	8.156	-618	31.123
Andel af resultat af associerede virksomheder	26	0	0	26
Segmentaktiver	111.601	326.899	55.056	493.556
Anlægsinvesteringer	8.648	7.249		15.897
Af- og nedskrivninger	3.692	68	0	3.760
Investering i associerede virksomheder	2.375	0	0	2.375
Segmentforpligtelser	47.347	151.277	-7.817	190.807

Aktiviteter - primært segment - 2006

Koncern

<i>tkr.</i>	Ejendoms- forvaltning	Ejendoms- besiddelse	Ikke fordelt	Koncern i alt
Omsætning	231.882	20.978	0	252.860
Intern omsætning ^{*)}	1.330	0	0	1.330
Nettoomsætning	230.552	20.978	0	251.530
Resultat af primær drift	24.432	7.700	-548	31.584
Andel af resultat af associerede virksomheder	0			0
Segmentaktiver	132.042	285.438	25.696	443.176
Anlægsinvesteringer	5.487	8.507	0	13.994
Af- og nedskrivninger	4.502	40	0	4.542
Investering i associerede virksomheder	77	0	0	77
Segmentforpligtelser	45.092	141.233	75	186.400

^{*)} Den interne omsætning er elimineret i koncerntallene.

Det sekundære segment svarer til koncernregnskabet, jf. note 1, 'Anvendt regnskabspraksis'.

4 Nettoomsætning

Koncern

<i>tkr.</i>	2007	2006
Administrationsindtægter	242.379	237.467
Huslejeindtægter	21.424	20.978
	263.803	258.445
Heraf direkte viderefakturerede omkostninger	-7.095	-6.915
	256.708	251.530

5 Eksterne omkostninger

<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
	2007	2006	2007	2006
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer				
Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab:				
Revision	592	598	130	126
Andre revisionsrelaterede ydelser	179	279	22	0
	771	877	152	126

6 Personaleomkostninger

<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
	2007	2006	2007	2006
Personaleomkostninger				
Lønninger	152.015	148.256	108	108
Bidragbaserede pensionsordninger	13.248	13.167	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.399	2.471	0	0
Øvrige personaleomkostninger	5.303	5.645	0	0
	173.965	169.539	108	108
Gennemsnitligt antal medarbejdere				
Administrative medarbejdere	224	215	0	0
Ejendomsfunktionærer	198	209	0	0
	422	424	0	0
Aflønning af bestyrelse og direktion				
Honorar til bestyrelsesmedlemmer *)	392	392	108	108
Lønninger til direktion	2.231	2.808	0	0
	2.623	3.200	108	108

*) Honorar til bestyrelsesmedlemmer, der alene indgår i Dan-Ejendomme as' bestyrelse, udgjorde i 2007 67,5 tkr. (2006: 67,5 tkr.).

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, fusioneres 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.

7 Af- og nedskrivninger

	<i>tkr.</i>	Koncern	
		2007	2006
Afskrivninger, immaterielle aktiver	0	0	
Nedskrivninger, immaterielle aktiver	0	0	
Afskrivninger, materielle aktiver	3.873	4.244	
Nedskrivninger, materielle aktiver	0	0	
Tab/gevinst ved salg af materielle og immaterielle aktiver	-84	350	
	3.789	4.594	
Heraf viderefakturerede afskrivninger	-28	-52	
	3.761	4.542	
Afskrivninger indregnes således i resultatopgørelsen:			
Af- og nedskrivninger	3.761	4.542	
Nedskrivning af goodwill	0	0	
	3.761	4.542	

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	<i>tkr.</i>	Moderselskab	
		2007	2006
Kostpris 1. januar		64.410	64.410
Årets tilgang		0	0
Kostpris 31. december		64.410	64.410
Nedskrivninger 1. januar			
Nedskrivninger		0	0
Nedskrivninger 31. december		0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		64.410	64.410
Udbytte fra Dan-Ejendomme as		0	0

Navn og hjemsted	Ejerandel	
	2007	2006
Dan-Ejendomme as, Gentofte	100%	100%
Dan-Ejendomsinvestering as, Gentofte	100%	100%

9 Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Kostpris 1. januar		306	306	0	0
Tilgang		233	0	0	0
Kostpris 31. december		539	306	0	0
Reguleringer 1. januar		-23	0	0	0
Andel af årets resultat		49	0	0	0
Reguleringer 31. december		26	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		565	306	0	0

2007*tkr.***Koncernens andel**

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Omsætning	Årets resultat	Aktiver	Forpligtelser	Egenkapital	Årets resultat
OPP Vildbjerg Skole A/S	Gentofte	25%	10.878	59	126.448	125.258	298	15
OPP Hobro Tinglysningsret A/S	Gentofte	33%	500	103	8.621	7.818	267	34
			11.378	162	135.069	133.076	565	49

2006*tkr.***Koncernens andel**

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Omsætning	Årets resultat	Aktiver	Forpligtelser	Egenkapital	Årets resultat
OPP Vildbjerg Skole A/S	Gentofte	25%	0	0	125.931	124.707	306	0
OPP Hobro Tinglysningsret A/S	Gentofte	33%	0	0	0	0	0	0
			0	0	125.931	124.707	306	0

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 6,4 mio. kr. (2006: 5,6 mio. kr.), langfristede aktiver med 0,3 mio. kr. (2006: 0,4 mio. kr.), kortfristede forpligtelser med 0,7 mio. kr. (2006: 0,7 mio. kr.), langfristede forpligtelser med 0,0 mio. kr. (2006: 0,0 mio. kr.), omsætning med 8,1 mio. kr. (2006: 7,8 mio. kr.) og omkostninger med 7,6 mio. kr. (2006: 7,6 mio. kr.).

10 Finansielle indtægter

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Renter, likvide beholdninger, værdipapirer mv.		9.274	6.678	2.326	953
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	0	0
Kursgevinster på værdipapirer		774	82	159	75
Kursgevinst på gæld		0	308	0	0
Øvrige udbytter		31	11	50.000	0
		10.079	7.079	52.485	1.028

11 Finansielle omkostninger

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Renter, bank- og prioritetsgæld mv.		5.093	4.174	0	17
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		0	0	176	167
Kurstab på værdipapirer		4.442	1.977	108	365
Kurstab på gæld		76	10	0	0
		9.611	6.161	284	549

12 Skat

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Årets skat kan opdeles således:					
Skat af årets resultat		15.873	11.600	341	28
Skat af egenkapitalbevægelser (aktuel skat)		0	0	0	0
		15.873	11.600	341	28
Skat af årets resultat fremkommer således:					
Aktuel skat		6.865	9.657	363	64
Aktuelt sambeskatningsbidrag		0	0	0	0
Nedsættelse af dansk selskabsskat fra 28% til 25%		-2.744	0	4	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år		-763	-429	0	0
Udskudt skat		12.515	2.372	-26	-36
		15.873	11.600	341	28
Skat af årets resultat kan forklares således:					
Beregnet 25% (2006: 28%) skat af resultat før skat		18.010	11.694	12.896	-19
Regulering af skat vedrørende tidligere år		505	-196	-51	43
Nedsættelse af dansk selskabsskat fra 28% til 25%		-2.744		4	
Skatteeffekt af:					
Ikke-skattepligtige indtægter		-11	-1	-12.508	0
Ikke-fradragsberettigede omkostninger		113	103	0	4
		15.873	11.600	341	28
Effektiv skatteprocent		22,0%	27,8%	0,7%	-40,6%

Dansk selskabsskat blev i 2007 nedsat fra 28% til 25%.

13 Resultat pr. aktie

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Årets resultat		56.166	30.164	51.242	-97
Gennemsnitligt antal aktier, stk.		900.000	900.000	900.000	900.000
Gennemsnitligt antal egne aktier, stk.		0	1.000	0	1.000
Gennemsnitligt antal aktier i omløb, stk.		900.000	899.000	900.000	899.000
Resultat pr. aktie a 10 kr.		62	34	57	0

14 Goodwill

	<i>tkr.</i>	Koncern	Moderselskab
Kostpris:			
Kostpris 1. januar 2006		7.817	0
Regulering saldo tidligere år		0	0
Tilgang i årets løb		1.935	0
Afgang i årets løb		0	0
Kostpris 31. december 2006		9.752	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2006		0	0
Årets afskrivninger		0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2006		0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2006		9.752	0
Kostpris:			
Kostpris 1. januar 2007		9.752	0
Regulering saldo tidligere år		-202	0
Tilgang i årets løb		1.832	0
Afgang i årets løb		0	0
Kostpris 31. december 2007		11.382	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2007		0	0
Årets afskrivninger		0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2007		0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007		11.382	0
Afskrives over (<i>antal år</i>)		-	-

Goodwill opstået i forbindelse med virksomhedssammenslutninger fordeles på overtagelsestidspunktet til de pengestrømsfrembringende enheder i Dan-Ejendomme as, og herunder UngesBolig-Service.dk I/S, som forventes at opnå økonomiske fordele af overtagelsen. Alle goodwillbeløb anses for relateret til det samme segment og den samme pengestrømsfrembringende enhed.

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.

Ledelsen har i slutningen af 2007 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 forecast for årene 2008-2017 godkendt af ledelsen og en diskonteringsfaktor på 10% før skat. Diskonteringsfaktoren afspejler markedsvurderinger udtrykt ved en risikofri rente og de specifikke risici, der er knyttet til den enkelte pengestrømsfrembringende enhed. Terminalværdi indgår i beregningen med den beregnede pengestrøm i terminalåret (2017), tilbagediskonteret i fem år.

15 Materielle anlægsaktiver

Koncern - 2007					
<i>tkr.</i>	Investerings- ejendomme	Inventar og driftsmidler	Bindingspligtig hensættelse i Grundejernes Investeringsfond	Husleje- deposita	I alt
Kostpris:					
Kostpris 1. januar	63.568	25.461	4.419	2.645	96.093
Regulering saldo tidligere år	0	0		0	0
Tilgang i årets løb	7.249	6.816	121	243	14.429
Tilskrevne renter	0	0	42	0	42
Afgang i årets løb	0	-7.371	-743	0	-8.114
Kostpris 31. december	70.817	24.906	3.839	2.888	102.450
Opskrivninger:					
Opskrivninger 1. januar	116.493	0	0	0	116.493
Årets opskrivninger	40.422	0	0	0	40.422
Afgang i årets løb	0	0	0	0	0
Opskrivninger 31. december	156.915	0	0	0	156.915
Af- og nedskrivninger:					
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	17.555	0	0	17.555
Årets af- og nedskrivninger	0	3.873	0	0	3.873
Afgang i årets løb	0	-6.359	0	0	-6.359
Af- og nedskrivninger 31. december	0	15.069	0	0	15.069
Regnskabsmæssig værdi 31. december	227.732	9.837	3.839	2.888	244.296
Afskrives over (<i>antal år</i>)	-	3 - 5	-	-	-

15 Materielle anlægsaktiver - fortsat

Koncern - 2006

<i>tkr.</i>	Investerings- ejendomme	Inventar og driftsmidler	Bindingspligtig hensættelse i Grundejernes Investeringsfond	Husleje deposita	I alt
Kostpris:					
Kostpris 1. januar	109.599	29.199	3.982	2.448	145.228
Regulering saldo tidligere år	0	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	7.294	3.740	786	197	12.017
Tilskrevne renter	0	0	42	0	42
Afgang i årets løb	-53.325	-7.478	-391	0	-61.194
Kostpris 31. december	63.568	25.461	4.419	2.645	96.093
Opskrivninger:					
Opskrivninger 1. januar	105.406	0	0	0	105.406
Årets opskrivninger	7.762	0	0	0	7.762
Afgang i årets løb	3.325	0	0	0	3.325
Opskrivninger 31. december	116.493	0	0	0	116.493
Af- og nedskrivninger:					
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	20.378	0	0	20.378
Årets afskrivninger	0	4.244	0	0	4.244
Afgang i årets løb	0	-7.067	0	0	-7.067
Af- og nedskrivninger 31. december	0	17.555	0	0	17.555
Regnskabsmæssig værdi 31. december	180.061	7.906	4.419	2.645	195.031
Afskrives over (<i>antal år</i>)	-	3 - 5	-	-	-

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

Der er i slutningen af 2007 gennemført en revurdering af ejendommens udviklingspotentiale, og herunder foretaget en tilpasning af moderniseringsstrategien for de enkelte ejendomme.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond er bundet i henhold til lejelovgivningen.

16 Investerings ejendomme

Koncern

<i>tkr.</i>	2007	2006
Lejeindtægter	21.424	20.978
Værdiregulering, investeringsejendomme	40.422	7.762
Ejendommens driftsomkostninger	-13.245	-13.285
	48.601	15.455

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

17 Værdipapirer

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Børsnoterede obligationer		175.132	183.195	60.507	24.254
Børsnoterede aktier		926	1.323	0	0
Pantebreve		21	22	21	22
		176.079	184.540	60.528	24.276
der indregnes således:					
Værdipapirer, langfristede aktiver		0	0	0	0
Værdipapirer, kortfristede aktiver		176.079	184.540	60.528	24.276
		176.079	184.540	60.528	24.276

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.

	Koncern					
	Regnskabsmæssig værdi, tkr.		Effektiv rente, %		Gennemsnitlig varighed, år	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Obligationer, DKK	175.132	182.756	5,0%	4,3%	0 - 13	0 - 12
Obligationer, EUR	0	239	-	-	-	-
Obligationer, andre valutaer	0	200	-	4,4%	-	2 - 3
	175.132	183.195				

	Moderselskab					
	Regnskabsmæssig værdi, tkr.		Effektiv rente, %		Gennemsnitlig varighed, år	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Obligationer, DKK	60.507	24.254	4,6%	4,1%	0 - 1	1 - 2
Obligationer, EUR	0	0	-	-	-	-
Obligationer, andre valutaer	0	0	-	-	-	-
	60.507	24.254				

18 Tilgodehavender

For tilgodehavender, der forfalder til betaling inden for et år efter regnskabsårets udløb, anses den regnskabsmæssige værdi, 12,8 mio. kr. (2006: 8,4 mio. kr.), at svare til dagsværdien. Den regnskabsmæssige værdi er 0,2 mio. kr. (2006: 0,2 mio. kr.) mindre end den nominelle værdi, svarende til de i året foretagne nedskrivninger.

19 Egenkapital

Aktiekapital	Antal stk./ stemmer		Nominel værdi (tkr.)	
	2007	2006	2007	2006
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 kr. 10. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Egne aktier	Antal (stk.)		Nominel værdi (tkr.)		% af aktiekapital	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
1. januar	1.000	2.000	10	20	0,11	0,22
Køb	0	0	0	0	0	0
Salg	-1.000	-1.000	-10	-10	-0,11	-0,11
31. december	0	1.000	0	10	0,00	0,11

Selskabet kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse erhverve maksimalt nominelt 900 tkr. egne aktier, svarende til 10% af aktiekapitalen frem til den 1. juni 2008.

Udbytte

Der foreslås et udbytte på 85.797 tkr. (2006: 10.788 tkr.), svarende til et udbytte pr. aktie på 95,33 kr. (2006: 12,00 kr.).

Udlodning af udbytte til selskabets aktionærer har ingen skattemæssige konsekvenser for Dan-Ejendomme Holding as.

20 Udskudt skat

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Udskudt skat 1. januar		25.614	23.242	-36	0
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		12.515	2.372	-26	-36
Nedsættelse af dansk selskabsskat fra 28% til 25%		-2.744	0	4	0
Årets udskudte skat indregnet i egenkapitalen		0	0	0	0
Udskudt skat 31. december		35.385	25.614	-58	-36
Udskudt skat indregnes således i balancen:					
Udskudt skat (skatteaktiv)		-58	-36	-58	-36
Udskudt skat (forpligtelse)		35.443	25.650	0	0
Udskudt skat 31. december, netto		35.385	25.614	-58	-36

20 Udskudt skat - fortsat**Fordeling af udskudt skat på aktiver/passiver****Koncern**

<i>tkr.</i>	1. januar	Indregnet i resultat-opgørelse	Indregnet på egenkapital	31. december
2007				
Goodwill	1.153	296	0	1.449
Investeringsejendomme	26.187	10.382	0	36.569
Driftsmidler	-42	35	0	-7
Kortfristede aktiver	-383	-990	0	-1.373
Forudbetalte omkostninger	195	40	0	235
Hensættelse til tab på debitorer	-64	6	0	-58
Langfristede forpligtelser	86	-21	0	65
Indretning lejede lokaler	-74	-71	0	-145
Invendig vedligeholdelse	-1.444	100	0	-1.344
Udvendig vedligeholdelse	0	-6	0	-6
	25.614	9.771	0	35.385
2006				
Goodwill	688	465	0	1.153
Investeringsejendomme	23.693	2.494	0	26.187
Driftsmidler	187	-229	0	-42
Kortfristede aktiver	54	-437	0	-383
Forudbetalte omkostninger	0	195	0	195
Hensættelse til tab på debitorer	0	-64	0	-64
Langfristede forpligtelser	0	86	0	86
Indretning lejede lokaler	0	-74	0	-74
Invendig vedligeholdelse	-1.369	-75	0	-1.444
Udvendig vedligeholdelse	-11	11	0	0
	23.242	2.372	0	25.614

Modørselskab

<i>tkr.</i>	1. januar	Indregnet i resultat-opgørelse	Indregnet på egenkapital	31. december
2007				
Kortfristede aktiver	-36	-22	0	-58
	-36	-22	0	-58
2006				
Kortfristede aktiver	0	-36	0	-36
	0	-36	0	-36

21 Gæld til kreditinstitutter

	Koncern		Moderselskab	
	2007	2006	2007	2006
<i>tkr.</i>				
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser	95.137	96.818	0	0
Kortfristede forpligtelser	1.681	1.604	0	0
Regnskabsmæssig værdi	96.818	98.422	0	0
Nominal værdi	98.585	100.265	0	0

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

Koncern									
Lån	Udløb	Fast/ var.	Effektiv rente, %		Dagsværdi, tkr.		Regnskabsmæssig værdi, tkr.		
			2007	2006	2007	2006	2007	2006	
DKK	2038	Fast	4,8	4,8	92.979	101.011	96.818	98.422	
					92.979	101.011	96.818	98.422	

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

Moderselskabet har ikke gæld til kreditinstitutter.

Der er i 2006 afholdt omkostninger til låneoptagelse med 1.552 tkr. Der er ikke afholdt omkostninger til låneoptagelse i 2007.

22 Indvendig vedligeholdelse, investeringsejendomme

	Koncern	
	2007	2006
<i>tkr.</i>		
Saldo 1. januar	5.158	4.889
Hensættelse i regnskabsåret	1.064	1.062
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-844	-793
Saldo 31. december	5.378	5.158

Hensættelser måles til udiskonteret værdi.

23 Udvendig vedligeholdelse, investeringsejendomme

	<i>tkr.</i>	Koncern	
		2007	2006
Saldo 1. januar, jf. BRL § 18		0	41
Regulering af saldo tidligere år		0	0
Hensættelse i regnskabsåret		2.216	2.176
Vedligeholdelsesomkostninger		-5.131	-5.662
Overførsel fra BRL § 18 b		2.941	3.445
Årets forskydning		26	0
Saldo 31. december i henhold til BRL § 18		26	0
Saldo 1. januar, jf. BRL § 18 b		3.798	4.378
Regulering af hensættelse tidligere år		0	90
Renter af indestående BRL § 18 b		42	42
		3.840	4.510
Hensættelse i regnskabsåret		2.026	1.984
Overførsel til BRL § 18		-2.941	-3.445
Vedligeholdelse ud over hensættelse		198	749
		-717	-712
Saldo 31. december i henhold til BRL § 18b		3.123	3.798
Udvendig vedligeholdelse		3.149	3.798

Hensættelser måles til udiskonteret værdi.

24 Skyldig selskabsskat

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Skyldig selskabsskat 1. januar		-370	722	-366	754
Årets aktuelle skat inkl. sambeskattede datterselskaber		6.865	9.657	6.865	9.657
Koncernskat		0	0		-33
Regulering skat vedrørende tidligere år		-762	-429	-762	-429
Betalt skat i året		-4.993	-10.320	-4.997	-10.315
Skyldig selskabsskat 31. december		740	-370	740	-366

25 Anden gæld

Anden gæld består bl.a. af skyldig moms, feriepengeforpligtelse, A-skat og sociale bidrag.

26 Operationelle leasingforpligtelser

Koncernen leaser ejendomme og driftsmateriel under operationelle leasingkontrakter.

Leasingperioden for driftsmateriel er typisk 3-5 år. Ingen af leasingkontrakterne indeholder betingede lejedydelser.

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 10,2 mio. kr. Den samlede forpligtelse udgør 52,1 mio. kr.

Dan-Ejendomme as har indgået en lejeaftale om lagerlokaler, der kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst til fraflytning den 1. juni 2009. Den årlige forpligtelse udgør 0,3 mio. kr. Den samlede forpligtelse udgør 0,5 mio. kr.

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

	Koncern	
	2007	2006
Forfald 0-1 år	10.958	10.431
Forfald 1-5 år	42.350	43.212
Forfald > 5 år	0	8.615
I alt	53.308	62.258

I resultatopgørelsen er i 2007 omkostningsført 13,1 mio. kr. hidrørende fra operationelle leasingforpligtelser.

27 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 96,8 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2007 udgør 92,2 mio. kr.

Dan-Ejendomme as har til sikkerhed for administrerede ejerforeningers tilgodehavender deponeret nominel 3,0 mio. kr. i værdipapirer i Danske Bank, Holmens Kanal 2, 1091 København K. Dan-Ejendomme as har yderligere afgivet bankgaranti på i alt 0,5 mio. kr.

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

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

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

28 Ændring i driftskapital

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
Ændring i tilgodehavender hos kunder		-4.449	2.789	0	0
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.342	17.475
Ændring i mellemregning med kunder		-11.843	12.904	0	0
Ændring i andre tilgodehavender		-1.955	-1.039	-530	-35
Ændring i anden gæld		897	2.994	24	-46
		-17.350	17.648	1.836	17.394

29 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 beretningen illustreres i skemaform, hvilken betydning ændringer i afkastprocenten har på ejendommens dagsværdioppgørelse.

Valutarisici i balancen

Værdipapirer og likvider pr. 31. december

	<i>tkr.</i>	Koncern		Moderselskab	
		2007	2006	2007	2006
USD		0	134	0	0
EUR		495	512	0	0
DKK		199.367	213.680	62.849	24.620
Øvrige		323	979	0	0
		200.185	215.305	62.849	24.620

Koncernens valutarisici er af begrænset betydning og er alene relateret til en mindre investeringsportefølje, der løbende overvåges og optimeres af en ekstern porteføljemanager. Eventuelle ændringer i valutakurserne, vil kun i ubetydeligt omfang påvirke koncernregnskabet.

29 Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat

Renterisici

Pr. 31. december 2007 var koncernens lån fastforrentede og baseret på lange realkreditobligationer. Af koncernens likvide beholdninger, var et beløb, svarende til de fastforrentede lån, placeret i lange realkreditobligationer. Den reelle renterisiko på koncernens lån var således afdækket.

Den regnskabsmæssige behandling af henholdsvis realkreditlånene og den tilsvarende obligationsplacering 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 en regnskabsmæssig avance på 3,8 mio. kr.

De resterende likvide beholdninger er dels placeret i variabelt forrentede obligationer, dels i fastforrentede obligationer, hovedsagelig med en restløbetid under 5 år.

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 8,7 mio. kr. (2006: 9,4 mio. kr.), relateret til kursfald 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 0,7 mio. kr. (2006: 0,7 mio. kr.). En stigning i renteniveauet ville have haft en tilsvarende positiv indvirkning.

Aktier og pantebreve indgår ikke i opgørelsen over renterisici, jf. note 17.

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.

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 2007 61% (2006: 58%). Kapitalen styres for koncernen som helhed. Egenkapitalen eksklusiv foreslået udbytte udgør ved udgangen af 2007 44% (2006: 56%) 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.

30 Køb af aktivitet

2007

Koncernen har den 29. juni 2007 erhvervet ejendomsadministrationsaktiviteter for 1,8 mio. kr. fra Advokatfirmaet Bech Bruun A/S og har samtidig overtaget de til aktiviteterne knyttede to medarbejdere.

Købesummen er betalt kontant med forbehold for en købesumsregulering på baggrund af efterfølgende omsætning.

Ved købet er ikke overtaget identificerbare aktiver, og købesummen udgør derfor goodwill, der begrundes med forventede fremtidige indtjeningsmuligheder i de overtagne kontrakter.

Aktiviteterne er pr. overtagelsesdagen sammenlagt med Dan-Ejendomme as' Foreningsafdeling, hvor de indgår på lige fod med afdelingens øvrige aktiviteter.

Årets resultat er i 2007 skønsmæssigt blevet påvirket med 0,2 mio. kr.

Det er ikke muligt at angive proforma tal for omsætning og resultat, hvis aktiviteten var medregnet hele året.

2006

Koncernen har den 6. november 2006 erhvervet ejendomsadministrationsaktiviteter for 1,9 mio. kr. fra Jeanette Oppenheim Ejendomsadministration ApS.

Købesummen er betalt kontant med forbehold for en købesumsregulering på baggrund af efterfølgende omsætning.

Ved købet er ikke overtaget identificerbare aktiver, og købesummen udgør derfor goodwill, der begrundes med forventede fremtidige indtjeningsmuligheder i de overtagne kontrakter.

Købet har ikke haft effekt på resultatopgørelsen i 2006.

Det er ikke muligt at angive proforma tal for omsætning og resultat, hvis aktiviteten var medregnet i hele året 2006.

31 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 8 og 9, 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 2007 omfattet finansielle omkostninger på 176 tkr. mod 167 tkr. i 2006 samt administrationsomkostninger på 75 tkr., hvilket er uændret i forhold til 2006.

De samlede mellemværender med tilknyttede virksomheder og Dan-Ejendomme Holding as udgør ultimo 2007 en gæld på 0,4 mio. kr. mod en gæld på 3,7 mio. kr. ultimo 2006.

De samlede mellemværende med associerede virksomheder og koncernen udgør et tilgodehavende på 4,9

mio. kr. ultimo 2007 mod 2,8 mio. kr. ultimo 2006.

Salg af tjenesteydelser er sket til koncernens normale honorarsatser.

Der er ikke stillet sikkerhed eller afgivet garantier for udestående 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 27 for oplysning om sikkerhedsstillelse for associerede virksomheders forpligtelser.

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

Der er i 2007 udbetalt aktieudbytte til Margit Birk Andersen med 2,3 tkr.

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

32 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
Vederlag i 2007 100 tkr.

Jens Kjærsgaard, cand.merc., (BNF), direktør
Født 1944. Indtrådt i bestyrelsen 1988
Vederlag i 2007 75 tkr.

Walther V. Paulsen, cand.merc., (BM), direktør
Født 1949. Indtrådt i bestyrelsen 2000
Vederlag i 2007 50 tkr.

Michael Nellemann Pedersen, cand.polit., (BM),
direktør
Født 1961. Indtrådt i bestyrelsen 2004
Vederlag i 2007 50 tkr.

Hasse Jørgensen, cand.polit., (BM), finansdirektør
Født 1962. Indtrådt i bestyrelsen 2007
Vederlag i 2007 36 tkr.

Valgperioden for bestyrelsesmedlemmer er et år.

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

Direktion

Henrik Dahl Jeppesen, cand.scient.pol., adm. direktør
Født 1967. Indtrådt i koncernen 1998
Vederlag i 2007 1.659 tkr.

Ledelseshverv

Jens Otto Veile

Kaj Andersen & Sønner Holding A/S, (BF), Investerings-
selskabet af 1. november 2001 A/S, (BF), Andersen
Motors A/S, (BF), Suzuki Bilimport Danmark A/S, (BF),
e-parts A/S, (BF), Andersen Motors Ejendomme A/S,
(BF), Bascon Holding A/S, (BF), Bascon A/S, (BF), Ener-
gi Danmark A/S, (BM), Scandinavian Highlands Holding
A/S, (BM).

Jens Kjærsgaard

Miljøinvesteringsselskabet Danmark A/S, (BF), Roulunds
Tech A/S, (BF), Britannia Invest A/S, (BM), Hotel Kol-
dingfjord A/S, (BM), KS Ejendomsselskabet Smedeland
26, (BM), ApS Smedeland 26, (D), Delta Partners J/S,
Vietnam, (BM).

Walther V. Paulsen

Dantherm A/S, (BF), Hotel Koldingfjord A/S, (BF), VPG
Holding A/S, (BM), Vital Petfood Group A/S, (BM), Sa-
nistål A/S, (BM), Danske Invest Administration A/S,
(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).

Michael Nellemann Pedersen

Miljøinvesteringsselskabet Danmark A/S, (BM/D), PKA+
Pension Forsikringsselskab A/S, (BNF), PKA+ Personfor-
sikring A/S, (BNF), Det Tyske Ejendomsselskab A/S
(BM) Forstædernes Ejendomsaktieselskab, (D), A/S
Kjøbenhavns Ejendomsselskab, (D), Britannia Invest A/
S, (BM), Pensionskassernes Projektselskab A/S, (D).
Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, (BM), Genan Grup-
pen GmbH, (BM), Genan Business & Development A/S
(BM).

Hasse Jørgensen

Kommunernes Pensionsforsikring Aktieselskab, (D),
SAMPENSION ADMINISTRATIONSELKAB A/S, (D),
Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, (BM), SAAM Fonds-
mæglerselskab A/S, (BF), StK-Byg, (D), SAMPENSION
Private Equity F.M.B.A., (BM), K/S Forestry, (BM), SAM-
PENSION Global Real Estate K/S, (BM), Komplementar-
selskabet Alternative Investments ApS, (BM).

Henrik Dahl Jeppesen

Ejendomsselskabet Storcken P/S, (D), Ejendomsselska-
bet Uglen P/S, (D), Hellebo Park A/S, (D).

Bestyrelse og direktionens besiddelse af aktier i sel- skabet

Bestyrelsesmedlemmerne har ikke handlet aktier i sel-
skabet i 2007, og bestyrelsesmedlemmerne besidder
ingen aktier i selskabet ultimo 2007.

Selskabet har ikke udstedt optioner eller warrants.

Bestyrelsesmedlemmer og direktion besidder ikke aktier
i koncernforbundne selskaber ultimo perioden.

