

Frederiksberg Centret I/S

CVR-nr. 17 82 41 98
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
interessentskabets forretningsudvalgsmøde

den 31/1 2018



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
SELSKABSOPLYSNINGER	3
LEDELSESBERETNING	4
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	6
Revisorerklæringer	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Frederiksberg Centret I/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Tlf. 70 30 20 20
www.Frbc-shopping.dk
e-mail: info@deas.dk

Cvr. nr.: 17 82 41 98
Stiftet: 1. april 1994
Hjemstedskommune: Frederiksberg Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017

LEDELSE

Eva Handest, Danske Shoppingcentre FC P/S

FORRETNINGSUDVALG

Eva Handest, Danske Shoppingcentre FC P/S
Peter Mering, Danske Shoppingcentre FC P/S
Niels Elmo Jensen, Lægernes Pension
Jan Henrik Willard, Lægernes Pension

REVISION

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

FORRETNINGSUDVALGSMØDE

Forretningsudvalgsmøde afholdes den 31. januar 2018, i Frederiksberg Centret, Falkoner Allé 21, 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	98	94	79	53	55
Bruttoresultat	79	78	52	44	50
Resultat af finansielle poster	0	0	0	0	0
Primært resultat	276	126	216	44	57
Årets resultat	275	126	216	44	57
Anlægsaktiver, tilgang	8	11	61	245	167
Investeringsejendom	1.981	1.777	1.718	1.492	1.248
Aktiver i alt	1.990	1.792	1.729	1.517	1.271
Kapitalkonti	1.965	1.768	1.708	1.477	1.229
Nøgletal:					
Egenkapitalens forrentning	14,8%	7,3%	13,6%	3,3%	5,0%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	2

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Væsentligste aktiviteter

Interessentskabets væsentligste aktivitet er drift af Frederiksberg Centret, hvilket indebærer vedligeholdelse, udvikling og udlejning af centret.

Hovedaktivitet

Interessentskabet ejer og driver ejendommen "Frederiksberg Centret", der er beliggende Falkoner Allé 21-23, 2000 Frederiksberg. Centret, der er opført i 1996, er efter udvidelsen i 2015 på 65.510 m² bruttoetageareal og omfatter butikker og kontorlokaler. Derudover ejes og drives "De fredede Bygninger", der er beliggende Solbjergvej 6-10A, 2000 Frederiksberg. Bygningen er tilkøbt i 2003 og er på 1.280 m² bruttoetageareal og omfatter butikker og kontorareal.

Interessentskabet ejes af:	Andel:
Danske Shoppingcentre FC P/S	2/3
Lægernes Pension	1/3

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold

Resultatet for 2017 udgør 275.478 t.kr. mod 126.044 t.kr. året før.

Der fordeles således:

	Andel:	t.kr. 2017	t.kr. 2016
Danske Shoppingcentre FC P/S	2/3	183.652	84.029
Lægernes Pension	1/3	91.826	42.015
		<u>275.478</u>	<u>126.044</u>

Årets resultat svarer til det forventede ifølge årsregnskabet for 2017 og anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav på 4,2%. I 2016 var forrentningskravet 4,75%. Værdiregulering af butikscentret er opgjort til 196.024 t.kr. efter aktiverede byggeomkostninger der udgør 7.785 t.kr. Dermed er den samlede dagsværdi for butikscentret steget fra 1.777.133 t.kr. til 1.980.942 t.kr.

Særlige risici

Investering i butikscentre er behæftet med risiko for manglende udlejning. Frederiksberg Centret har dog en gunstig beliggenhed, hvorfor denne risiko anses for begrænset. Værdiansættelsen vil desuden følge udviklingen i inflationen, idet hovedparten af lejekontrakterne reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset.

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

Miljøhensyn

Butikscentret implementerer flere tiltag for at tage hensyn til miljøet. Forbruget af papir sænkes ved udelukkende at modtage elektroniske fakturaer. Der følges løbende op på reducere af centrets varme, el og vandforbrug og dette omfatter miljømæssige mål for energiforbrug, herunder CO2 udslip, affald m.v. Derudover er centret overgået til fjernkøling.

Forventninger til 2018

Centret er fuldt udlejet og der forventes en stigning i bruttoresultatet for 2018 i forhold til 2017 før engangsomkostninger til eventuel forbedring af centrets lejemiks.

Der forventes en værdiregulering på niveau med inflationen.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Frederiksberg Centret I/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 31. januar 2018

Ledelse



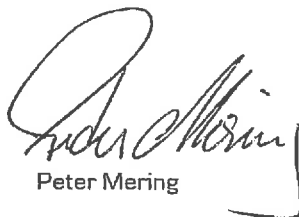
Eva Handest

Forretningsudvalg



Eva Handest

Niels Elmo Jensen



Peter Mering

Jørn Henrik Willard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Frederiksberg Centret I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Centret I/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 31/01/2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2017	2016
2	Nettoomsætning	98.242	94.252
3	Eksterne omkostninger	-18.755	-16.057
	BRUTTORESULTAT	79.487	78.195
5	Værdireguleringer af investeringsejendomme	196.024	47.986
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	275.511	126.181
6	Finansielle indtægter	6	11
7	Finansielle omkostninger	-39	-148
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	275.478	126.044
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Danske Shoppingcentre FC P/S, Købehavn	183.652	84.030
	Lægernes Pensionskasse, København	91.826	42.015
	DISPONERET I ALT	275.478	126.044

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	1.980.942	1.777.133
	I alt	1.980.942	1.777.133
	Anlægsaktiver i alt	1.980.942	1.777.133
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende fra salg	3.678	6.635
	Momstilgodehavende	470	1.743
	Andre tilgodehavender	349	585
	I alt	4.497	8.963
	Likvide beholdninger	4.183	6.304
	Omsætningsaktiver i alt	8.680	15.267
	AKTIVER I ALT	1.989.622	1.792.400
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
9	Kapitalkonti	1.964.527	1.767.948
	Egenkapital i alt	1.964.527	1.767.948
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Deposita	18.767	17.358
	I alt	18.767	17.358
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	138	338
	Anden gæld	6.190	6.756
	I alt	6.328	7.094
	Gældsforpligtelser i alt	25.095	24.452
	PASSIVER I ALT	1.989.622	1.792.400

10 Eventualforpligtelser

Pengestrømsopgørelse

T.kr.	2017	2016
Driftsresultat	79.487	78.195
Andre hensatte forpligtelser	1.516	193
Ændring i driftskapital	3.593	3.185
	84.596	81.573
Modtagne finansielle indtægter	7	11
Betalte finansielle omkostninger	-39	-148
Pengestømme vedrørende drift	84.564	81.436
Køb mv. af materielle anlægsaktiver	-7.785	-11.225
Pengestømme vedrørende investeringer	-7.785	-11.225
Betalt udbytte	-78.900	-66.000
Pengestømme vedrørende finansiering	-78.900	-66.000
Ændring i likvider	-2.121	4.211
Likvider 01.01	6.304	2.093
Likvider 31.12	4.184	6.304

NOTER

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret siden 2016.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

Nettoomsætning

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

Eksterne omkostninger

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger, og eventuelle tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger.

Finansielle omkostninger

Indeholder renter og rentelignende udgifter af gældsforpligtelser.

Skat

Interessentskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Beskatningen sker hos de enkelte interessenter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres af egne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående Pensionskasser. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejerregulering og lejeres bonitet.

NOTER

Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 4,2%, denne er ændret i forhold til sidste år med -0,6%. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2,0% og opgjort tomgang på 1,5%

Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningens 5-årsoversigt er opgjort i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb af materielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets kapital og betaling af udbytte til selskabsdeltager.

NOTER

Note T.kr.	2017	2016
2 Nettoomsætning		
Nettoomsætningen fordeler sig således:		
Erhvervsleje	93.244	89.255
Refunderet via forbrugsregnskaberne	4.998	4.997
I alt	98.242	94.252
3 Eksterne omkostninger		
Administrationen af Frederiksberg Centret I/S udføres af ekstern administrator. Tillige indeholder posten ekstern vedligeholdelse m.m. som er ejernes forpligtelse til drift af ejendommen.	18.675	15.947
Lovpligtig revision af årsregnskab	40	70
Lovpligtig revision af årsregnskab, regulering til tidligere år	40	40
I alt	18.755	16.057
4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	196.024	47.986
I alt	196.024	47.986
5 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter mv.	6	11
I alt	6	11
6 Finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger mv.	-39	-148
I alt	-39	-148

NOTER

Note T.kr.	2017	2016
8 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.084.292	1.073.067
Tilgang	7.785	11.225
Kostpris ultimo	1.092.077	1.084.292
Værdireguleringer primo	692.841	644.855
Årets værdireguleringer	196.024	47.986
Værdireguleringer ultimo	888.865	692.841
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.980.942	1.777.133
9 Kapitalkonti		
Overført overskud primo	1.767.948	1.707.904
Udbetalt i året	-78.900	-66.000
Overført, jf. resultatdisponering	275.478	126.044
Overført overskud ultimo	1.964.527	1.767.948
Danske Shoppingcentre FC P/S		
Kapitalkonto primo	1.178.633	1.138.603
Udbetalt i året	-52.600	-44.000
Resultat	183.652	84.030
Kapitalkonto ultimo	1.309.685	1.178.633
Lægernes Pensionskasse		
Kapitalkonto primo	589.316	569.301
Udbetalt i året	-26.300	-22.000
Resultat	91.826	42.015
Kapitalkonto ultimo	654.842	589.316

9 Eventualforpligtelser mv.

Interessentskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 77.547

10 Nærtstående parter

Der har ikke været nogen transaktioner med nærtstående parter.