

Frederiksberg Centret I/S

CVR-nr. 17 82 41 98
c/o Danske Shoppingcentre P/S
Cityringen 24
2630 Taastrup

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
interessentskabets forretningsudvalgsmøde

den _____ 2022

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
INTERESSENTSKABSOPLYSNINGER	3
LEDELSESBERETNING	4
PÅTEGNINGER	
Ledespåtegning	6
Revisorerklæringer	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

INTERESSENTSKABSOPLYSNINGER

Navn: Frederiksberg Centret I/S
Adresse: c/o Danske Shoppingcentre P/S
Cityringen 24
2630 Taastrup
CVR-nr.: 17 82 41 98
Stiftet: 1. april 1994
Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2021

DAGLIG LEDELSE

Finn Birkman Sture Madsen, Danske Shoppingcentre FC P/S

FORRETNINGSUDVALG

Jesper Faurholdt-Christensen, Danske Shoppingcentre FC P/S
Claus Munkholm, 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 10. februar 2022, i Frederiksberg Centret, Falkoner Allé 21, 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	113	93	102	103	98
Bruttoresultat	78	72	84	87	79
Resultat af finansielle poster	0	0	0	0	0
Primært resultat	99	-132	197	109	276
Årets resultat	98	-132	197	109	275
Anlægsaktiver, tilgang	3	6	5	3	8
Investeringsejendom	1.950	1.926	2.124	2.006	1.981
Aktiver i alt	2.004	2.014	2.140	2.021	1.990
Kapitalkonti	1.964	1.971	2.112	1.995	1.965
Nøgletal:					
Egenkapitalens forrentning	5,0%	-6,5%	9,6%	5,5%	14,8%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

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 samt centrets parkeringshus. 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 2021 udgør 98.287 t.kr. mod -132.464 t.kr. året før.

Der fordeles således:

	Andel:	t.kr. 2021	t.kr. 2020
Danske Shoppingcentre FC P/S	2/3	65.525	-88.309
Lægernes Pension	1/3	32.762	-44.155
		<u>98.287</u>	<u>-132.464</u>

Årets resultat

2021 har i lighed med 2020 i høj grad været påvirket af Covid-19. En lang række butikker i Frederiksbergs Centeret og Storcentre generelt har været tvangslukket fra ultimo 2020 til ultimo april 2021. Butikkerne har således været tvangslukket i ca. 1 måned længere i 2021 end i 2020.

Efter nedlukningsperioden vendte kunderne i høj grad tilbage til centeret og har ligget på pæne indeks i forhold til 2020 men også før Covid-19. Kundestrømmen anses for at være tilfredsstillende på trods af, at centeret og detailhandlen generelt har været underlagt forskellige restriktioner efter genåbningen og resten af 2021. Dette har medført at centeret stort set ikke har været driftet normalt i løbet af 2021. Ligeledes har lejernes omsætning ligget på tilfredsstillende niveau efter genåbningen i foråret 2021. På trods af lidt lavere kundetal i forhold til et normalt år har størstedelen af lejernes omsætning ligget på et meget tilfredsstillende niveau når der sammenholdes med før Covid-19.

Lejeindtægterne er i 2021 steget væsentligt i forhold til 2020. Den primære årsag hertil er, at selskabet har overtaget den økonomiske aktivitet fra Centerforeningen pr. 1. januar 2021. Lejernes indbetaling af markedsføringsbidrag anvendes til markedsføring af centeret, hvilket ligeledes er årsagen til stigningen i omkostningerne i forhold til 2020.

Selskabets resultat er i 2021 påvirket positivt med 21 mio. kr. grundet værdiregulering af centeret mod en negativ værdiregulering i 2020 på 204 mio. kr.

Efter genåbningen i foråret 2021 er selskabets lejetilgodehavender nedbragt væsentligt og ultimo året udgør lejetilgodehavenderne 3,7 mio. kr.

Som følge af at selskabets drift er normaliseret i løbet af 2021 har selskabet i løbet af 2021 udloddet udbytte, herunder opsparet likviditet fra 2020. Der er udbetalt i alt 105 mio. kr. i løbet af 2021. Selskabets likvide beholdninger udgør ultimo 2021 38 mio. kr. mod 75 mio. kr. ultimo 2020.

Årets resultat på 98 mio. kr. er på niveau med det forventede og er fortsat præget af påvirkningerne af Covid-19 og tvangslukkede butikker. Resultatet er således lavere end et "normalår" men grundet omstændighederne anses resultatet som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af interessentskabets ejendomme er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav på 4,3%. I 2020 var forrentningskravet ligeledes på 4,3%. Afkastkravet fastsættes med ekstern professionel assistance og udtrykker centerets attraktivitet, udlejningsprofil, beliggenhed og risikoprofil.

I værdiansættelsen indgår endvidere en række parametre som vurdering af markedsleje, tomgangperioder, churn, omkostninger til vedligeholdelse etc. I sagens natur indeholder fastsættelsen af disse parametre en vis usikkerhed, idet de dog fastsættes ud fra erfaringstal af personer med indgående kendskab til ejendommen og markedet.

Særlige risici

Investering i butikcentre 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.

Redegørelse for dataetik. Selskabet arbejder med at få fastlagt retningslinjer for dataetik således det indgår som en integreret del af GDPR-retningslinjerne, hvilket forventes endeligt færdiggjort i 2022.

Miljøhensyn

Butikscetret implementerer flere tiltag for at tage hensyn til miljøet. Der følges løbende op på reduktion af centrets varme, el og vandforbrug og dette omfatter miljømæssige mål for energiforbrug, herunder CO2 udslip, affald og energi fra solceller m.v. Derudover er centret overgået til fjernkøling.

Forventninger til 2022

I starten af 2022 påvirker Covid-19 fortsat samfundet, men i langt mindre omfang end både 2020 og 2021. Det forventes således, at centeret vil kunne driftes normalt fra forårets begyndelse og at kundestrømmen normaliseres i løbet af 2022 på niveau fra før 2020. Dette medfører, at der forventes et forbedret resultat før værdireguleringer for 2022 i forhold til 2021.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet og pengestrømme af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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.

Frederiksberg, den 10. februar 2022

Daglig ledelse

Finn Birkman Sture Madsen

Forretningsudvalg

Jesper Faurholdt-Christensen

Claus Munkholm

Niels Elmo Jensen

Jan 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 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømme 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 10. februar 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2021	2020
2	Nettoomsætning	113.069	92.869
3	Eksterne omkostninger	-35.340	-20.810
	BRUTTORESULTAT	77.729	72.059
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	21.127	-204.247
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	98.856	-132.187
5	Finansielle omkostninger	-569	-277
	ORDINÆRT RESULTAT	98.287	-132.464
7	ÅRETS RESULTAT	98.287	-132.464

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2021	2020
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	1.950.345	1.925.775
	I alt	1.950.345	1.925.775
	Anlægsaktiver i alt	1.950.345	1.925.775
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Lejertilgodehavender	3.723	11.115
	Momstilgodehavende	359	1.769
	Andre tilgodehavender	11.873	514
	I alt	15.955	13.398
	Likvide beholdninger	37.614	75.325
	Omsætningsaktiver i alt	53.569	88.724
	AKTIVER I ALT	2.003.914	2.014.500
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Kapitalkonti	1.964.277	1.970.990
	Egenkapital i alt	1.964.277	1.970.990
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Deposita	19.136	22.700
	I alt	19.136	22.700
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.261	4.917
	Anden gæld	15.239	15.893
	I alt	20.500	20.810
	Gældsforpligtelser i alt	39.637	43.511
	PASSIVER I ALT	2.003.914	2.014.500

- 8 Medarbejderforhold
- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

31. december

T.kr.

Frederiksberg Centret I/S	I alt
Kapitalkonti Primo	1.970.990
Udlodninger	-105.000
Årets resultat	98.287
Kapitalkonti Ultimo	1.964.277

Danske Shoppingcentre FC	I alt
Kapitalkonto Primo	1.313.993
Udlodninger	-70.000
Årets resultat	65.525
Kapitalkonto Ultimo	1.309.518

Lægernes Pension	I alt
Kapitalkonto Primo	656.997
Udlodninger	-35.000
Årets resultat	32.762
Kapitalkonto Ultimo	654.759

Pengestrømsopgørelse

31. december

T.kr.	2021	2020
Driftsresultat	77.729	72.059
Andre hensatte forpligtelser	-1.968	6.500
Ændring i driftskapital	-4.463	1.695
	71.298	80.254
Betalte finansielle omkostninger	-569	-277
Pengestrømme vedrørende drift	70.730	79.978
Køb mv. af materielle anlægsaktiver	-3.441	-6.001
Pengestrømme vedrørende investeringer	-3.441	-6.001
Udlodning	-105.000	-9.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	-105.000	-9.000
Ændring i likvider	-37.712	64.977
Likvider 01.01	75.325	10.349
Likvider 31.12	37.614	75.325

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede lejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme. Pr. 1 januar 2021 overtog Frederiksberg Centret I/S markedsføringsaktiviteterne fra Centerforeningen Frederiksberg centret, som følge af det indeholder nettoomsætningen ligeledes markedsføringsindtægter.

Eksterne omkostninger

Indeholder omkostninger forbundet med drift, markedsføring 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 lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

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

NOTER

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter mv. og måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden. 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.	2021	2020
2 Nettoomsætning		
Nettoomsætningen fordeler sig således:		
Erhvervsleje, herunder markedsføringsbidrag	105.463	85.410
Refunderet via forbrugsregnskaberne	7.606	7.459
I alt	113.069	92.869
3 Eksterne omkostninger		
Ejersandel af drift- og vedligehold af ejendommen samt administration og markedsførings	-35.256	-20.727
Lovpligtig revision af årsregnskab	-84	-83
I alt	-35.340	-20.810
4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	21.127	-204.247
I alt	21.127	-204.247
5 Finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger mv.	-569	-277
I alt	-569	-277
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.106.191	1.100.190
Tilgang	3.441	6.001
Kostpris ultimo	1.109.632	1.106.191
Værdireguleringer primo	819.585	1.023.832
Årets værdireguleringer	21.127	-204.247
Værdireguleringer ultimo	840.712	819.585
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.950.345	1.925.775

Dagsværdireguleringer vedrører udelukkende selskabets shoppingcenter.

I DCF beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 4,3% i både den 10 årige budgetperiode og i terminalåret. Derudover indgår der i beregningen godkendte ejendomsbudgetter samt vedligeholdelsesbudgetter.

Forventet inflation udgør 2,0% i hele beregningsperioden. I beregningen indgår der ligeledes ejendomsspecifikke churnprocenter til bl.a. strukturel tomgang, løbende udskiftning af lejersammensætning, vedligeholdelse mv.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen

En ændring af afkastprocenten med +/-0,25% vil regulere centrets værdi med -106 mio. kr. / +120 mio. kr.

NOTER

7 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Danske Shoppingcentre FC P/S	65.525	-88.309
Lægernes Pension	32.762	-44.155
DISPONERET I ALT	98.287	-132.464

8 Medarbejderforhold

Der er ingen ansatte i selskabet. Forretningsudvalg, daglig ledelse og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.

9 Eventualforpligtelser

Interessantselskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 38.166.

10 Nærtstående parter

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter.

Selskabets umiddelbare nærtstående parter med bestemmende indflydelse er Danske Shoppingcentre FC P/S, de overliggende selskaber Danica Ejendomsselskab ApS og Arbejdernes Tillægspension, og Lægernes Pensionselskab.