

# Frederiksberg Centret I/S

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

## Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
interessentskabets forretningsudvalgsmøde

den \_\_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
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 2022

### **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. marts 2023, i Frederiksberg Centret, Falkoner Allé 21, 2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

### Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	119	113	93	102	103
Bruttoresultat	86	78	72	84	87
Resultat af finansielle poster	0	0	0	0	0
Primært resultat	113	99	-132	197	109
Årets resultat	113	98	-132	197	109
Anlægsaktiver, tilgang	12	3	6	5	3
Investeringsjendom	1.989	1.950	1.926	2.124	2.006
Aktiver i alt	2.016	2.004	2.014	2.140	2.021
Kapitalkonti	1.981	1.964	1.971	2.112	1.995
Nøgletal:					
Egenkapitalens forrentning	5,7%	5,0%	-6,5%	9,6%	5,5%
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2022 udgør 112.628 t.kr. mod 98.287 t.kr. året før.

Der fordeles således:

	Andel:	t.kr. 2022	t.kr. 2021
Danske Shoppingcentre FC P/S	2/3	75.085	65.525
Lægernes Pension	1/3	37.543	32.762
		<u>112.628</u>	<u>98.287</u>

## Årets resultat

2022 har i høj grad været påvirket af negative markedsforhold, hvor året startede med at mange kunder enten var smittet med Covid-19, eller var i isolation, grundet tæt kontakt til én som var smittet med Covid-19. Covid-19 har dog ikke medført, at butikker har været tvangslukket i 2022, men Covid-19 var dog årsag til at kundetallet i Q1 2022 har ligget på et noget lavere niveau i forhold til et normal-år. I februar 2022 udbrød krigen i Ukraine, hvilket igen medførte at inflationen steg i løbet af især 2. halvår 2022 og forbrugertilliden faldt til et historisk lavt niveau. På trods af disse negative markedsforhold har kundetallene efter Q1 ligget på niveau med 2021, man har dog konstateret et mindre fald i kundetallene i forhold til før Covid-19.

På trods af lidt færre kunder i forhold til før Covid-19 er det konstateret at lejernes omsætning næsten ligger på niveau med før Covid-19, hvilket medfører den enkelte kunde har købt mere end tidligere.

Selskabets drift er forbedret i forhold til 2021. I lighed med forventningerne er omsætningen steget til 119 mio. kr. i 2022 mod 113 mio. kr. i 2021. Den primære årsag til stigningen skyldes at ingen butikker har været tvangslukket i 2022, hvorfor der er ydet færre rabatter til lejerne i året.

Selskabets resultat er i 2022 påvirket positivt med 26 mio. kr. grundet værdiregulering af centeret mod en tilsvarende positiv værdiregulering i 2021 på 21 mio. kr. Den positive regulering skyldes dels en forøgelse af det anvendte cash flow i forhold til tidligere, samt at der i året er anvendt midt-årlige tilbagediskontering af cash flowet, da dette anses som værende mere retvisende. Modsat er afkastkravet i året forøget 0,1% til 4,4% pr. 31. december 2022.

Selskabets resultat for 2022 udgør 113 mio. kr. mod et resultat for 2021 på 98 mio. kr. Årets resultat før værdireguleringer er lidt bedre end forventet, væsentligt over sidste år og anses derfor som værende tilfredsstillende.

Selskabet har i løbet af 2022 udbetalt 96 mio. kr. i udbytte. Selskabets likvide beholdninger udgør ultimo 2022 23 mio. kr. mod 38 mio. kr. ultimo 2021.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af interessentskabets ejendomme er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav på 4,4%. I 2022 var forrentningskravet på 4,3%. Afkastkravet fastsættes med ekstern professionel assistance og udtrykker centerets attraktivitet, udlejningsprofil, beliggenhed og risikoprofil. De nuværende generelt usikre markedsforhold herunder stigende renteniveau medfører et lavere transaktionsniveau. Dette øger usikkerheden i forbindelse med fastsættelse af afkastkravene.

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 har indarbejdet retningslinjer for dataetik som en integreret del af GDPR-retningslinjerne indenfor tre primære områder, hvor selskabet anvender og indsamler væsentlige data som ikke kan karakteriseres som persondata eller personfølsomme data.

## 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 2023

Selskabet forventer en mindre forøgelse af resultatet før værdireguleringer i forhold til 2022.

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet og pengestrømme af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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. marts 2023

### **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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2022 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 regnskabsbrugere 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. marts 2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

## RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2022	2021
2	Nettoomsætning	118.688	113.069
3	Eksterne omkostninger	-32.214	-35.340
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>86.474</b>	<b>77.729</b>
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	26.399	21.127
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>112.873</b>	<b>98.856</b>
5	Finansielle indtægter	46	0
6	Finansielle omkostninger	-291	-569
	<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>	<b>112.628</b>	<b>98.287</b>
7	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>112.628</b>	<b>98.287</b>

## BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
8	Investeringsejendomme	1.988.903	1.950.345
	<b>I alt</b>	<b>1.988.903</b>	<b>1.950.345</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.988.903</b>	<b>1.950.345</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Lejertilgodehavender	1.380	3.723
	Momstilgodehavende	0	359
	Andre tilgodehavender	1.949	11.873
	<b>I alt</b>	<b>3.329</b>	<b>15.955</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.482</b>	<b>37.614</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>26.811</b>	<b>53.570</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.015.714</b>	<b>2.003.914</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Kapitalkonti	1.980.906	1.964.277
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.980.906</b>	<b>1.964.277</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
	Deposita	19.521	19.136
	<b>I alt</b>	<b>19.521</b>	<b>19.136</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.642	5.261
	Anden gæld	11.528	15.239
	Skyldig moms	117	0
	<b>I alt</b>	<b>15.287</b>	<b>20.500</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.809</b>	<b>39.637</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.015.714</b>	<b>2.003.914</b>

- 9 Medarbejderforhold
- 10 Eventualforpligtelser
- 11 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

31. december

T.kr.

---

<b>Frederiksberg Centret I/S</b>	I alt
Kapitalkonti Primo	1.964.277
Udlodninger	-96.000
Årets resultat	112.628
<b>Kapitalkonti Ultimo</b>	<b>1.980.906</b>

<b>Danske Shoppingcentre FC</b>	I alt
Kapitalkonto Primo	1.309.518
Udlodninger	-64.000
Årets resultat	75.085
<b>Kapitalkonto Ultimo</b>	<b>1.320.604</b>

<b>Lægernes Pension</b>	I alt
Kapitalkonto Primo	654.759
Udlodninger	-32.000
Årets resultat	37.543
<b>Kapitalkonto Ultimo</b>	<b>660.302</b>

## Pengestrømsopgørelse

31. december

T.kr.	2022	2021
Driftsresultat	86.474	77.729
Andre hensatte forpligtelser	-2.029	-1.968
Ændring i driftskapital	9.827	-4.463
	<b>94.272</b>	<b>71.298</b>
Modtagne finansielle indtægter	46	0
Betalte finansielle omkostninger	-291	-569
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<b>94.027</b>	<b>70.730</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver	-12.160	-3.441
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>	<b>-12.160</b>	<b>-3.441</b>
Udlodning	-96.000	-105.000
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<b>-96.000</b>	<b>-105.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-14.133</b>	<b>-37.712</b>
Likvider 01.01	37.614	75.325
<b>Likvider 31.12</b>	<b>23.481</b>	<b>37.614</b>

## 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 leje- samt markedsføringsindtægter, men ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

#### 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, ejendomsstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens 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 nominal 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.	2022	2021
<b>2 Nettoomsætning</b>		
Nettoomsætningen fordeler sig således:		
Erhvervsleje, herunder markedsføringsbidrag	110.894	105.463
Refunderet via forbrugsregnskaberne	7.794	7.606
<b>I alt</b>	<b>118.688</b>	<b>113.069</b>
<b>3 Eksterne omkostninger</b>		
Ejersandel af drift- og vedligehold af ejendommen samt administration og markedsførings	-32.117	-35.256
Lovpligtig revision af årsregnskab	-98	-84
<b>I alt</b>	<b>-32.214</b>	<b>-35.340</b>
<b>4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	26.399	21.127
<b>I alt</b>	<b>26.399</b>	<b>21.127</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter mv.	46	-
<b>I alt</b>	<b>46</b>	<b>-</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger mv.	-291	-569
<b>I alt</b>	<b>-291</b>	<b>-569</b>
<b>8 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.109.632	1.106.191
Tilgang	12.160	3.441
Kostpris ultimo	1.121.792	1.109.632
Værdireguleringer primo	840.712	819.585
Årets værdireguleringer	26.399	21.127
Værdireguleringer ultimo	867.111	840.712
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.988.903</b>	<b>1.950.345</b>

Dagsværdireguleringer vedrører udelukkende selskabets shoppingcenter.

I DCF beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 4,4% 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 -104 mio. kr. / +117 mio. kr.

## NOTER

### 7 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Danske Shoppingcentre FC P/S	75.085	65.525
Lægernes Pension	37.543	32.762
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>112.628</b>	<b>98.287</b>

### 9 Medarbejderforhold

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

### 10 Eventualforpligtelser

Interessantselskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 27.764.

### 11 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 P/S og Arbejdernes Tillægspension, og Lægernes Pensionselskab.