

Frederiksberg Centret I/S

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

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
interessentskabets forretningsudvalgsmøde

den _____ 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

INTERESSENTSKABSOPLYSNINGER

Navn: Frederiksberg Centret I/S
Adresse: Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 17 82 41 98

Stiftet: 01. april 1994

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2020

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 29. januar 2021, i Frederiksberg Centret, Falkoner Allé 21, 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsætning	93	102	103	98	94
Bruttoresultat	72	84	87	79	78
Resultat af finansielle poster	0	0	0	0	0
Primært resultat	-132	197	109	276	126
Årets resultat	-132	197	109	275	126
Anlægsaktiver, tilgang	6	5	3	8	11
Investeringsejendom	1.926	2.124	2.006	1.981	1.777
Aktiver i alt	2.014	2.140	2.021	1.990	1.792
Kapitalkonti	1.971	2.112	1.995	1.965	1.768
Nøgletal:					
Egenkapitalens forrentning	-6,5%	9,6%	5,5%	14,8%	7,3%
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 2020 udgør -132.464 t.kr. mod 196.717 t.kr. året før.

Der fordeles således:

	Andel:	t.kr. 2020	t.kr. 2019
Danske Shoppingcentre FC P/S	2/3	-88.309	131.145
Lægernes Pension	1/3	-44.155	65.572
		<u>-132.464</u>	<u>196.717</u>

Årets resultat

2020 har i høj grad været påvirket af Covid-19, hvor en lang række butikker i Frederiksberg Centret og Storcentre generelt har været tvangslukket ad to omgange. Efter den første nedlukningsperiode i marts – maj vendte kunderne i høj grad tilbage til centeret i løbet af sommeren på trods af, at centeret fortsat ikke kunne driftes normalt. I løbet af efteråret kom yderligere restriktioner som i løbet af december endte med, at en række butikker igen blev tvangslukket. På trods af disse restriktioner har kundetal og ikke mindst omsætningstal for lejerne i perioder ligget på pæne indeks i forhold til 2019.

Lejeindtægterne i 2020 har således været negativt påvirket som følge af Corona-situationen, hvor der er ydet rabatter til en række lejere. Udlejningsprocenten har i løbet af 2020 ligget på et stabilt niveau.

Som følge af markedsudviklingen og påvirkningen af Covid-19 har selskabet revurderet en række økonomiske parametre med effekt på ejendommens værdi, ligesom afkastkravet er justeret i negativ retning i forhold til 2019. Som følge heraf udgør årets værdiregulering kr. -204 mio. mod kr. 113 mio. i 2019

Som følge af usikkerheden omkring Covid-19 har Selskabet i 2020 valgt at ændre udbyttepolitik således der i 2020 alene er udloddet kr. 9 mio. Som følge heraf udgør Selskabets likvide beholdninger kr. 75 mio. ultimo 2020.

Årets resultat på kr. -132 mio. er således i høj grad præget af Covid-19 situationen samt tvangslukning af en række butikker i centeret ad to omgange i 2020 og anses ikke som tilfredsstillende.

Administrationen af Selskabet har indtil 1. oktober 2020 været udført af en ekstern administrator. Danske Shoppingcentre har pr. 1. oktober 2020 insourcet alle drifts- og asset management opgaver for alle centre som ejes af Danske Shoppingcentre, herunder Frederiksberg Centeret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af interessentskabets ejendomme er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav på 4,3%. I 2019 var forrentningskravet 4,0%. 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, tomgangsperioder, 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.

Grundet Covid-19 er Storcentre fortsat tvangslukket i januar 2021, og forventes åbnet indenfor en kortere periode. Konsekvenserne heraf er indarbejdet i årsregnskabet for 2020. Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet.

Miljøhensyn

Butikscetret 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 centerets 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 2021

Covid-19 har fortsat en påvirkning i 2021 og der er fortsat tvangslukkede butikker i centeret i starten af 2021. Dog er der også en forventning om, at der snarest sker en løbende genåbning af samfundet samt at vaccinationsprogrammet bliver udrullet, hvilket vil medføre en normalisering forventeligt inden sommeren 2021. Dette medfører at centeret igen vil kunne blive driftet normalt, hvorfor det forventes et forbedret resultat for 2021 i forhold til 2020.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet og pengestrømme af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 29. januar 2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 29. januar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2020	2019
2	Nettoomsætning	92.869	101.718
3	Eksterne omkostninger	-20.810	-18.152
	BRUTTORESULTAT	72.059	83.566
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-204.247	113.357
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-132.187	196.923
5	Finansielle omkostninger	-277	-206
	ORDINÆRT RESULTAT	-132.464	196.717
7	ÅRETS RESULTAT	-132.464	196.717

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2020	2019
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	1.925.776	2.124.021
	I alt	1.925.776	2.124.021
	Anlægsaktiver i alt	1.925.776	2.124.021
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Lejertilgodehavender	11.115	3.701
	Momstilgodehavende	1.769	559
	Andre tilgodehavender	514	1.298
	I alt	13.398	5.558
	Likvide beholdninger	75.325	10.349
	Omsætningsaktiver i alt	88.723	15.907
	AKTIVER I ALT	2.014.500	2.139.928
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Kapitalkonti	1.970.990	2.112.454
	Egenkapital i alt	1.970.990	2.112.454
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Deposita	22.700	20.191
	I alt	22.700	20.191
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.917	2.817
	Anden gæld	15.893	4.466
	I alt	20.810	7.283
	Gældsforpligtelser i alt	43.510	27.474
	PASSIVER I ALT	2.014.500	2.139.928

8 Medarbejderforhold

9 Eventualforpligtelser

10 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

T.kr.		
Frederiksberg Centret I/S	Overført overskud eller underskud	I alt
Kapitalkonti Primo	2.112.454	2.112.454
Udlodninger	-9.000	-9.000
Årets resultat	-132.464	-132.464
Kapitalkonti Ultimo	1.970.990	1.970.990
Danske Shoppingcentre FC	Overført overskud eller underskud	I alt
Kapitalkonto Primo	1.408.303	1.408.303
Udlodninger	-6.000	-6.000
Årets resultat	-88.309	-88.309
Kapitalkonto Ultimo	1.313.994	1.313.994
Lægernes Pension	Overført overskud eller underskud	I alt
Kapitalkonto Primo	704.151	704.151
Udlodninger	-3.000	-3.000
Årets resultat	-44.155	-44.155
Kapitalkonto Ultimo	656.997	656.997

Pengestrømsoppgørelse

T.kr.	2020	2019
Driftsresultat	72.059	83.566
Andre hensatte forpligtelser	6.500	3.993
Ændring i driftskapital	1.695	-3.726
	80.254	83.833
Betalte finansielle omkostninger	-277	-206
Pengestrømme vedrørende drift	79.978	83.627
Køb mv. af materielle anlægsaktiver	-6.001	-5.135
Pengestrømme vedrørende investeringer	-6.001	-5.135
Udlodning	-9.000	-79.500
Pengestrømme vedrørende finansiering	-9.000	-79.500
Ændring i likvider	64.977	-1.008
Likvider 01.01	10.349	11.357
Likvider 31.12	75.325	10.349

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.

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 lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet.

I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 4,3%, denne er ændret i forhold til sidste år med -0,3%. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2,0% og opgjort tomgang på 1,5% i terminalåret.

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.	2020	2019
2	Nettoomsætning		
	Nettoomsætningen fordeler sig således:		
	Erhvervsleje	85.410	94.500
	Refunderet via forbrugsregnskaberne	7.459	7.218
	I alt	92.869	101.718
3	Eksterne omkostninger		
	Ejersandel af drift- og vedligehold af ejendommen samt administration	-20.727	-18.072
	Lovpligtig revision af årsregnskab	-83	-83
	Lovpligtig revision af årsregnskab, reg. til tidl. år	0	3
	I alt	-20.810	-18.152
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-204.247	113.357
	I alt	-204.247	113.357
5	Finansielle omkostninger		
	Andre rentekomkostninger mv.	-277	-206
	I alt	-277	-206
6	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	1.100.190	1.095.055
	Tilgang	6.001	5.135
	Kostpris ultimo	1.106.191	1.100.190
	Værdireguleringer primo	1.023.832	910.474
	Årets værdireguleringer	-204.247	113.357
	Værdireguleringer ultimo	819.585	1.023.832
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.925.776	2.124.021

Dagsværdireguleringer vedrører udelukkende selskabets shoppingcenter.

NOTER

7 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Danske Shoppingcentre FC P/S	-88.309	131.145
Lægernes Pension	-44.155	65.572
DISPONERET I ALT	-132.464	196.717

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. 39.565.

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.