

Frederiksberg Centret I/S

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

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
interessentskabets forretningsudvalgsmøde

den _____ 2020

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

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 2019

DAGLIG LEDELSE

Eva Handest, Danske Shoppingcentre FC P/S

FORRETNINGSUDVALG

Jesper Faurholdt-Christensen, Danske Shoppingcentre FC P/S
Michael Nielsen, 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 2020, i Frederiksberg Centret, Falkoner Allé 21, 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsætning	102	103	98	94	79
Bruttoresultat	84	87	79	78	52
Resultat af finansielle poster	0	0	0	0	0
Primært resultat	197	109	276	126	216
Årets resultat	197	109	275	126	216
Anlægsaktiver, tilgang	5	3	8	11	61
Investerings ejendom	2.124	2.006	1.981	1.777	1.718
Aktiver i alt	2.140	2.021	1.990	1.792	1.729
Kapitalkonti	2.112	1.995	1.965	1.768	1.708
Nøgletal:					
Egenkapitalens forrentning	9,6%	5,5%	14,8%	7,3%	13,6%
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 centrrets 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 2019 udgør 196.717 t.kr. mod 108.711 t.kr. året før.

Der fordeles således:

	Andel:	t.kr. 2019	t.kr. 2018
Danske Shoppingcentre FC P/S	2/3	131.145	72.474
Lægernes Pension	1/3	65.572	36.237
		<u>196.717</u>	<u>108.711</u>

Årets resultat svarer til det forventede ifølge årsregnskabet for 2018 og anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af interessentskabets ejendomme er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav på 4,0%. I 2018 var forrentningskravet 4,15%. Værdiregulering af butikscentret er opgjort til 113.357 t.kr. efter aktiverede byggeomkostninger der udgør 5.135 t.kr. Dermed er den samlede dagsværdi for butikscentret steget fra 2.005.529 t.kr. til 2.124.021 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 og energi fra solceller m.v. Derudover er centret overgået til fjernkøling.

Forventninger til 2020

Centret har to tomme butikslokaler som forventes udlejet i 2020 og der forventes en stigning i bruttoresultatet for 2020 i forhold til 2019 før engangsomkostninger til eventuel forbedring af centrets lejemi.

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet og pengestrømme af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 2020

Daglig ledelse

Eva Handest

Forretningsudvalg

Jesper Faurholdt-Christensen

Michael Nielsen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 (IES-BA'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 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Maria Birkedal Foged
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 42776

RESULTATOPGØRELSE

Note	T.kr.	2019	2018
2	Nettoomsætning	101.718	103.404
3	Eksterne omkostninger	-18.152	-15.953
	BRUTTORESULTAT	83.566	87.451
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	113.357	21.608
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	196.923	109.059
5	Finansielle indtægter	0	8
6	Finansielle omkostninger	-206	-356
	ORDINÆRT RESULTAT	196.717	108.711
9	ÅRETS RESULTAT	196.717	108.711

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2019	2018
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	2.124.021	2.005.529
	I alt	2.124.021	2.005.529
	Anlægsaktiver i alt	2.124.021	2.005.529
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Lejertilgodehavender	3.701	3.221
	Momstilgodehavende	559	321
	Andre tilgodehavender	1.298	310
	I alt	5.558	3.852
	Likvide beholdninger	10.349	11.357
	Omsætningsaktiver i alt	15.907	15.209
	AKTIVER I ALT	2.139.928	2.020.738
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
8	Kapitalkonti	2.112.454	1.995.237
	Egenkapital i alt	2.112.454	1.995.237
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
	Deposita	20.191	19.958
	I alt	20.191	19.958
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.817	557
	Anden gæld	4.466	4.986
	I alt	7.283	5.543
	Gældsforpligtelser i alt	27.474	25.501
	PASSIVER I ALT	2.139.928	2.020.738

- 10 Medarbejderforhold
- 11 Eventualforpligtelser
- 12 Nærtstående parter

Pengestrømsopgørelse

T.kr.	2019	2018
Driftsresultat	83.566	87.451
Andre hensatte forpligtelser	3.993	2.885
Ændring i driftskapital	-3.726	-1.836
	83.833	88.500
Modtagne finansielle indtægter	0	8
Betalte finansielle omkostninger	-206	-356
Pengestrømme vedrørende drift	83.627	88.152
Køb mv. af materielle anlægsaktiver	-5.135	-2.978
Pengestrømme vedrørende investeringer	-5.135	-2.978
Udlodning	-79.500	-78.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	-79.500	-78.000
Ændring i likvider	-1.008	7.174
Likvider 01.01	11.357	4.183
Likvider 31.12	10.349	11.357

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, ejendomsstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet.

I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 4,0%, denne er ændret i forhold til sidste år med -0,15%. 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.	2019	2018
2 Nettoomsætning		
Nettoomsætningen fordeler sig således:		
Erhvervsleje	94.500	97.144
Refunderet via forbrugsregnskaberne	7.218	6.260
I alt	101.718	103.404
3 Eksterne omkostninger		
Administrationen af Frederiksberg Centret I/S udføres af ekstern administrator. Tillige indeholder posten ekstern vedligeholdelse m.m.	-18.072	-15.876
Lovpligtig revision af årsregnskab	-83	-80
Lovpligtig revision af årsregnskab, reg. til tidl. år	3	3
I alt	-18.152	-15.953
4 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	113.357	21.608
I alt	113.357	21.608
5 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter mv.	0	8
I alt	0	8
6 Finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger mv.	-206	-356
I alt	-206	-356
7 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.095.055	1.092.077
Tilgang	5.135	2.978
Kostpris ultimo	1.100.190	1.095.055
Værdireguleringer primo	910.474	888.866
Årets værdireguleringer	113.357	21.608
Værdireguleringer ultimo	1.023.831	910.474
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.124.021	2.005.529

NOTER

Note T.kr.	2019	2018
8 Kapitalkonti		
Overført overskud primo	1.995.237	1.964.526
Udlodninger	-79.500	-78.000
Overført, jf. resultatdisponering	196.717	108.711
Overført overskud ultimo	2.112.454	1.995.237
Danske Shoppingcentre FC P/S		
Kapitalkonto primo	1.330.158	1.309.685
Udlodninger	-53.000	-52.000
Resultat	131.145	72.474
Kapitalkonto ultimo	1.408.303	1.330.159
Lægernes Pension		
Kapitalkonto primo	665.079	654.842
Udlodninger	-26.500	-26.000
Resultat	65.572	36.237
Kapitalkonto ultimo	704.151	665.079
9 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Danske Shoppingcentre FC P/S	131.145	72.474
Lægernes Pension	65.572	36.237
DISPONERET I ALT	196.717	108.711

10 Medarbejderforhold

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

11 Eventualforpligtelser

Interessantselskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 51.691.

12 Nærtstående parter

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter.