



2023

# ÅRSRAPPORT

## Frederiksberg Centret I/S

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 15. marts 2024

---

Dirigent

---

# INDHOLDSFORTEGNELSE

INTERESSENTSKABSOPLYSNINGER.....	3
----------------------------------	---

## PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Revisorerklæringer .....	5
--------------------------	---

LEDELSESBERETNING .....	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 2023

## 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 15. marts 2024,  
i Frederiksberg Centret, Falkoner Allé 21, 2000 Frederiksberg

---

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet og pengestrømme af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 15. marts 2024

## 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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 15. marts 2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

# LEDELSESBERETNING

## Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	126	119	113	93	102
Bruttoresultat	87	86	78	72	84
Resultat af finansielle poster	0	0	0	0	0
Primært resultat	-123	113	99	-132	197
Årets resultat	-123	113	98	-132	197
Anlægsaktiver, tilgang	16	12	3	6	5
Investeringsjendom	1.794	1.989	1.950	1.926	2.124
Aktiver i alt	1.814	2.016	2.004	2.014	2.140
Kapitalkonti	1.777	1.981	1.964	1.971	2.112
<b>Nøgletal:</b>					
Egenkapitalens forrentning	-6,5%	5,7%	5,0%	-6,5%	9,6%
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.

## 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 2023 udgør -122.534 t.kr. mod 112.628 t.kr. året før.

## Årets resultat

Der fordeles således:

T.kr.	Andel	2023	2022
Danske Shoppingcentre FC P/S	2/3	-81.689	75.085
Lægernes Pension	1/3	-40.845	37.543
		<b>-122.534</b>	<b>112.628</b>



## Årets resultat

Indgangen til 2023 var i høj grad præget af usikre markedsforhold med høj inflation, negativ forbrugertillid samt fortsat krig i Europa. I løbet af 2023 har der været en gradvist positiv retning i markedsforholdene, men usikkerheden har dog været der igennem hele 2023. Det har været positivt i 2023, at Covid-19 for første gang i tre år ikke har påvirket driften af centeret.

Kunderne er igennem 2023 i høj grad vendt tilbage til Frederiksberg Centeret, hvor der hen over året har været en stor kundevækst i forhold 2022 ligesom kunderne er tilbage på samme niveau som før Covid-19. I lighed med stigning i kundevæksten er lejernes omsætning på et overordnet niveau steget væsentligt i forhold til 2022, men dog ikke helt i samme takt som kundevæksten. Der er konstateret udsving lejer og brancher imellem, hvilket har ligget på et forventeligt niveau i forhold til selskabets strategi for lejermikset i centeret.

Selskabets drift er forbedret i forhold til 2022. Omsætningen er steget til 126 mio. kr. mod 119 mio. kr. i 2022. Stigningen i omsætningen skyldes i væsentlig grad, at der i 2023 har været en højere udlejning end 2022 og udlejningsprocenten gennem 2023 har ligget på et højere niveau end i 2022. Ligeledes er der for enkelte lejere opnået en højere leje da selskabet afholder tilhørende driftsomkostninger, hvilket medfører en tilsvarende stigning i omkostningsniveauet.

I lighed med det øvrige ejendomsmarked er selskabets resultat væsentlig negativ påvirket af negative værdireguleringer som følge af stigende afkast. Det stigende renteniveau gennem 2023 har haft en særdeles negativ effekt på værdiansættelsen, hvor det anvendte afkastkrav er steget fra 4,4% til 5,1% svarende til en negativ værdiregulering på 280 mio. kr. Modsat har der i året været en positiv værdiregulering som følge af en forøgelse i det anvendte cash flow på 69 mio. kr. Samlet har selskabet i 2023 nedskrevet centret med 211 mio. kr. svarende til 10,6% af værdien.

Selskabets resultat for 2023 udgør -123 mio. kr. mod et resultat for 2022 på 113 mio. kr. Årets resultat før værdireguleringer er på niveau med det forventede samt 2022 og anses som værende tilfredsstillende.

Selskabet har i løbet af 2023 udbetalt 81 mio. kr. i udbytte. Selskabets likvide beholdninger udgør ultimo 2023 16 mio. kr. mod 23 mio. kr. ultimo 2022.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af interessentskabets ejendomme er sket på baggrund af et markedsbaseret afkastkrav på 5,1%. I 2022 var afkastkravet på 4,4%. 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, 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.

## 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 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 2024

Selskabet forventer en forøgelse af resultatet før værdireguleringer i forhold til 2023.



# RESULTATOPGØRELSE

1. januar – 31. december

Note	T.kr.	2023	2022
2	Nettoomsætning	126.335	118.688
3	Eksterne omkostninger	-38.951	-32.214
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>87.384</b>	<b>86.474</b>
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-210.790	26.399
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>-123.406</b>	<b>112.873</b>
5	Finansielle indtægter	872	46
6	Finansielle omkostninger	0	-291
	<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>	<b>-122.534</b>	<b>112.628</b>
7	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-122.534</b>	<b>112.628</b>

# BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
8	Investeringsejendomme	1.794.114	1.988.903
	<b>I alt</b>	<b>1.794.114</b>	<b>1.988.903</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.794.114</b>	<b>1.988.903</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Lejertilgodehavender	973	1.380
	Andre tilgodehavender	3.426	1.949
	<b>I alt</b>	<b>4.399</b>	<b>3.329</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>15.924</b>	<b>23.482</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>20.323</b>	<b>26.812</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.814.437</b>	<b>2.015.714</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Kapitalkonti	1.777.372	1.980.906
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.777.372</b>	<b>1.980.906</b>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Deposita	19.346	19.521
	<b>I alt</b>	<b>19.346</b>	<b>19.521</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.864	3.642
	Anden gæld	13.855	11.528
	Skyldig moms	0	117
	<b>I alt</b>	<b>17.719</b>	<b>15.287</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.066</b>	<b>34.809</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.814.437</b>	<b>2.015.714</b>
9	Medarbejderforhold		
10	Eventualforpligtelser		
11	Nærtstående parter		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

31. december

T.kr.	I alt
<b>Frederiksberg Centret I/S</b>	
Kapitalkonti Primo	1.980.906
Udlodninger	-81.000
Årets resultat	-122.534
<b>Kapitalkonti Ultimo</b>	<b>1.777.372</b>
<b>Danske Shoppingcentre FC</b>	
Kapitalkonti Primo	1.320.604
Udlodninger	-54.000
Årets resultat	-81.689
<b>Kapitalkonti Ultimo</b>	<b>1.184.914</b>
<b>Lægernes Pension</b>	
Kapitalkonti Primo	660.302
Udlodninger	-27.000
Årets resultat	-40.845
<b>Kapitalkonti Ultimo</b>	<b>592.457</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

31. december

Note	T.kr.	2023	2022
	Driftsresultat	87.384	86.474
	Andre hensatte forpligtelser	-1.729	-2.029
	Ændring i driftskapital	2.916	9.827
		<b>88.571</b>	<b>94.272</b>
	Modtagne finansielle indtægter	872	46
	Betalte finansielle omkostninger	0	-291
	<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<b>89.443</b>	<b>94.027</b>
	Køb mv. af materielle anlægsaktiver	-16.001	-12.160
	<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>	<b>-16.001</b>	<b>-12.160</b>
	Udlodning	-81.000	-96.000
	<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<b>-81.000</b>	<b>-96.000</b>
	<b>Ændring i likvider</b>	<b>-7.558</b>	<b>-14.133</b>
	<b>Likvider 01.01</b>	<b>23.481</b>	<b>37.614</b>
	<b>Likvider 31.12</b>	<b>15.923</b>	<b>23.481</b>

# NOTER

## 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse B-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 ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående Pensionskasser. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomsstype 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.

---

### **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.

Note	T.kr.	2023	2022
2	<b>Nettoomsætning</b>		
	Nettoomsætningen fordeler sig således:		
	Erhvervsleje, herunder markedsføringsbidrag	118.340	110.894
	Refunderet via forbrugsregnskaberne	7.995	7.794
	<b>I alt</b>	<b>126.335</b>	<b>118.688</b>
3	<b>Eksterne omkostninger</b>		
	Ejersandel af drift- og vedligehold af ejendommen samt administration og markedsføring	-38.858	-32.117
	Lovpligtig revision af årsregnskab	-94	-98
	<b>I alt</b>	<b>-38.951</b>	<b>-32.214</b>
4	<b>Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-210.790	26.399
	<b>I alt</b>	<b>-210.790</b>	<b>26.399</b>
5	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Andre renteindtægter mv.	872	46
	<b>I alt</b>	<b>872</b>	<b>46</b>
6	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Andre renteomkostninger mv.	0	-291
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-291</b>
8	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris primo	1.121.792	1.109.632
	Tilgang	16.001	12.160
	Kostpris ultimo	1.137.793	1.121.792
	Værdireguleringer primo	867.111	840.712
	Årets værdireguleringer	-210.790	26.399
	Værdireguleringer ultimo	656.321	867.111
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.794.114</b>	<b>1.988.903</b>

Investeringsejendomme består udelukkende af selskabets shoppingcenter.

I DCF beregningen af ejendommens dagsværdi er der anvendt et forrentningskrav på 5,10% i både den 10 årige budgetperiode og i terminalåret. Diskonteringsrenten udgør 7,10% hvor der er tillagt 2% inflation til forrentningskravet. Forrentningskravet er fastsat med input fra ekstern valuar. Derudover indgår der i beregningen godkendte ejendomsbudgetter samt vedligeholdelsesbudgetter.

Forventet inflation udgør 2% i hele beregningsperioden. I beregningen indgår der årlig strukturel tomgang på 1,5% af lejen, løbende udskiftning af lejersammensætning udgør 1% af arealet, vedligeholdelse mv.

#### Følsomhedsanalyse af værdiberegningen

En ændring af afkastprocenten med +/-0,25% vil regulere centrets værdi med -81 mio. kr. / +90 mio. kr.



Note	T.kr.	2023	2022
7	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Danske Shoppingcentre FC P/S	-81.689	75.085
	Lægernes Pension	-40.845	37.543
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-122.534</b>	<b>112.628</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. 18.777.

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 Pensionsselskab.