



## **ALBERTSLUND CENTRUM ApS**

Bygangen 21A, 1.

2620 Albertslund

CVR-nr. 34455376

## **Årsrapport for 2023**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juli 2024

---

Katri Elina Haavikko  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Egenkapitalopgørelse .....	16
Noter .....	17

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for ALBERTSLUND CENTRUM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 11. juli 2024

### Direktion

Jacob Bannor  
Direktør

### Bestyrelse

Katri Elina Haavikko  
Formand

Jacob Bannor  
Medlem

Sanna Maria Yliniemi  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i ALBERTSLUND CENTRUM ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBERTSLUND CENTRUM ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

#### 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. Fejlinformationer 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 blandt andet 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 11. juli 2024

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Jesper Jørn Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne21326

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ALBERTSLUND CENTRUM ApS Bygangen 21A, 1. 2620 Albertslund
CVR-nr.	34455376
Stiftelsesdato	1. marts 2012
Hjemsted	Albertslund
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Katri Elina Haavikko, Formand Jacob Bannor Sanna Maria Yliniemi
<b>Direktion</b>	Jacob Bannor, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og ledelse af erhvervsejendommen Albertslund Centrum.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -17.558.050, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 322.182.536, og en egenkapital på kr. 135.720.231.

### Finansielle forhold

Citycon Oyj, Piispansilta 9A, FI-02230 Espoo, Finland, har bekræftet, at det er villig til at yde finansiell støtte i det mindste indtil den 31. december 2024 til ALBERTSLUND CENTRUM ApS i tilfælde af dets økonomiske vanskeligheder og om nødvendigt investere yderligere midler, der er afgørende for at sikre, at ALBERTSLUND CENTRUM ApS vil fortsætte som en going concern.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ALBERTSLUND CENTRUM ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Lejeindtægter fra lejekontrakter indregnes lineært over lejekontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Rabatter, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af lejekontrakter, indregnes lineært over lejeperioden uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Lejeperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejer i forbindelse med ophør af lejekontrakter eller forringelse af det lejede indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Indtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholde i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme mål til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder" henholdsvis "Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsoverdragelser, der er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -sats i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi er opgjort efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		25.638.204	24.517.884
Andre eksterne omkostninger		-9.364.012	-8.334.910
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16.274.192</b>	<b>16.182.974</b>
Andre driftsomkostninger		0	-52.639
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-31.935.484	-2.000.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15.661.292</b>	<b>14.130.335</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		487.908	60.147
Finansielle indtægter		48.833	2.699
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-6.656.906	-3.159.440
Andre finansielle omkostninger		-31.067	-17.848
<b>Resultat før skat</b>		<b>-21.812.524</b>	<b>11.015.893</b>
Skat af årets resultat	2	4.254.474	-2.425.795
<b>Årets resultat</b>		<b>-17.558.050</b>	<b>8.590.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-17.558.050	8.590.098
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-17.558.050</b>	<b>8.590.098</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	301.000.000	298.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>301.000.000</b>	<b>298.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>301.000.000</b>	<b>298.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.071.753	1.269.510
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	7.934.849	16.850.286
Andre tilgodehavender		110.484	271.376
Periodeafgrænsningsposter		10.065.450	10.999.130
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.182.536</b>	<b>29.390.302</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.182.536</b>	<b>29.390.302</b>
<b>Aktiver</b>		<b>322.182.536</b>	<b>327.390.302</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		135.640.231	153.198.281
<b>Egenkapital</b>		<b>135.720.231</b>	<b>153.278.281</b>
Hensættelser til udskudt skat		24.740.492	30.180.352
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.740.492</b>	<b>30.180.352</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		140.618.294	120.618.294
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>140.618.294</b>	<b>120.618.294</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.346.000	2.183
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.292.188	7.023.569
Skyldig sambeskatningsbidrag		1.185.386	4.302.019
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.279.945	11.985.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.103.519</b>	<b>23.313.375</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>161.721.813</b>	<b>143.931.669</b>
<b>Passiver</b>		<b>322.182.536</b>	<b>327.390.302</b>
Finansielle forhold	6		
Personaleomkostninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	153.198.281	153.278.281
Årets resultat	0	-17.558.050	-17.558.050
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>135.640.231</b>	<b>135.720.231</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



## Noter

	2023	2022
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets regulering	-31.935.484	-2.000.000
	<b>-31.935.484</b>	<b>-2.000.000</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets selskabsskat	1.185.386	1.967.474
Regulering udskudt skat	-5.439.860	458.321
	<b>-4.254.474</b>	<b>2.425.795</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	210.337.655	210.337.655
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	34.935.484	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>245.273.139</b>	<b>210.337.655</b>
Dagsværdireguleringer primo	87.662.345	89.662.345
Årets reguleringer	-31.935.484	-2.000.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>55.726.861</b>	<b>87.662.345</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>301.000.000</b>	<b>298.000.000</b>

**4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

Citycon-koncernen har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finland, hvor Citycon OYJ er kontoindehaver og ALBERTSLUND CENTRUM ApS er underkontoindehaver sammen med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Citycon OYJ retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør koncernens mellemværende med Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finland.

ALBERTSLUND CENTRUM ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2023 et indestående på 7.935 t.kr. (pr. 31. december 2022: 16.581 t.kr.).

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	140.618.294	0	0
	<b>140.618.294</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**6. Finansielle forhold**

Citycon Oyj, Piispansilta 9A, FI-02230 Espoo, Finland, har bekræftet, at det er villig til at yde finansiell støtte i det mindste indtil den 31. december 2024 til ALBERTSLUND CENTRUM ApS i tilfælde af dets økonomiske vanskeligheder og om nødvendigt investere yderligere midler, der er afgørende for at sikre, at ALBERTSLUND CENTRUM ApS vil fortsætte som en going concern.

**7. Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen ansatte.

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Citycon Denmark ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har en hæftelse på 100.000 kr. til ejerforeningen.

### 10. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusiv planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ved beregning af dagsværdien for erhvervsejendommen Albertslund Centrum er anvendt en cash flow model, med en budgetperiode på 10 år med følgende forudsætninger.:

Afkastkrav.: 6,85 % (2022: 6,35%)

Inflation.: 2,19 % (2022: 2,14%)

Tomgang beregnet ud fra lejeindtægter pr. 31. december 2023: 6,8 % (2022: 8,4%)

Tomgang beregnet ud fra kvadratmeter pr. 31. december 2023: 7,4 % (2022: 10,5%)

Tomgang i budgetperioden.: 4,1 % (2022: 3,9%)

Vækst i leje.: 2,19 % (2022: 2,14%)

Minimum lejeperiode pr. lejemål.: 23,6 måneder (2022: 30,7 måneder)

Lejeperiode i budgetperioden.: 23,6 måneder (2022: 30,7 måneder)

Diskonteringsrente.: 9,0 % (2022: 8,5%)

Udvikling i omkostninger.: 2,19 % (2022: 2,14%)

	<u>Investeringsejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	301.000.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-26.835.282
Dagsværdiniveau	3

### 11. Nærtstående parter

Koncernregnskabet for Citycon OYJ kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.: Citycon OYJ, Korkeavuorenkatu 35, FI-00130 Helsinki, Finland eller på hjemmesiden [www.citycon.com](http://www.citycon.com).