

Danske Shoppingcentre P/S

CVR-nr. 37 07 07 26
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
Selskabets ordinære generalforsamling

Den 25. januar 2019



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
SELSKABSOPLYSNINGER	3
PÅTEGNINGER	
Ledespåtegning	4
Revisorerklæringer	5
LEDELSESBERETNING	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Danske Shoppingcentre P/S
Adresse: Holmens Kanal 2-12
1060 København K

CVR-nr.: 37 07 07 26

Stiftet: 01.09.2015

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2018
3. regnskabsår

BESTYRELSE

André Scharf (formand)
Christian Michael Peter Hartmann (næstformand)
Peter Mering
Michael Nielsen

DIREKTION

Michael Nielsen

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr. 33 96 35 56

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. Januar 2019

EJERFORHOLD

Danica Ejendomsselskab ApS	50%
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	50%

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Danske Shoppingcentre P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncerns og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 25. januar 2019

Direktion:



Michael Nielsen

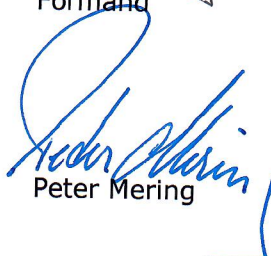
Bestyrelse:



André Scharf
Formand



Christian Michael Peter Hartmann
næstformand



Peter Mering



Michael Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Danske Shoppingcentre P/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Danske Shoppingcentre P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

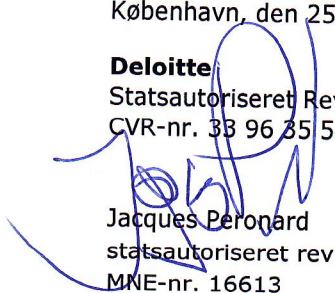
I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

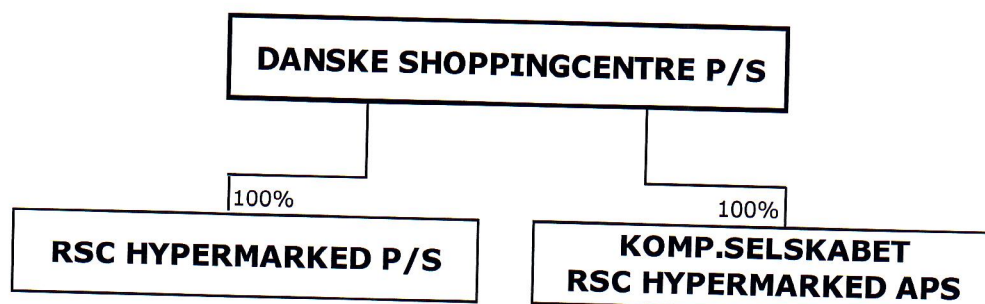
København, den 25.01.2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

LEDELSESBERETNING

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2018	2017
Nettoomsætning	720	713
Bruttoresultat	494	489
Resultat af finansielle poster	-1	0
Primært resultat	688	395
Årets resultat	686	395
Anlægsaktiver, tilgang	1.826	12.525
Investeringsejendom	14.451	12.431
Aktiver i alt	14.612	12.490
Egenkapital	14.200	12.230
Langfristede forpligtelser	210	206
Kortfristede forpligtelser	203	54
Nøgletal:		
Overskudsgrad	95,5%	55,4%
Bruttomargin	68,6%	68,6%
Egenkapitalens forrentning	5,2%	6,5%
Soliditetsgrad	97,2%	97,9%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0

Danske Shoppingcentre P/S er stiftet pr. 1. september 2015 men har først haft aktivitet fra regnskabsåret 2017. Der er således ikke sammenligningstal for perioden 2014-2016 i Hoved- og nøgletalsoversigten.

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. De i Hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet som vist på næste side.

LEDELSESBERETNING

Beregning af hoved- og nøgletal:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalforretning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$

LEDELSESBERETNING

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er direkte eller indirekte at eje, drive, udvikle, udleje butikcentre samt virksomhed tilknyttet hertil.

Danske Shoppingcentre P/S ejer butikcentre i København samt i de større provinsbyer direkte eller gennem dattervirksomheder.

Ved udgangen af regnskabsåret 2018 ejer Danske Shoppingcentre P/S 16 butikcentre og har en samlet ejendomsportefølje på 14.451 mio. kr. inkl. ejendomsinvesteringer i associerede virksomheder.

Selskabet har i 2018 foretaget to yderligere investeringer i butikcentre. Selskabets køb af HerningCentret er endeligt gennemført pr. 1. oktober 2018 og øger selskabets investering i investeringsejendomme med 1.064 mio. kr. pr. 31. december 2018. Endvidere har Danske Shoppingcentre P/S opnået fuldt ejerskab af Randers Storcenter gennem overtagelse af selskabet RSC Hypermarked P/S pr. 17. december 2018. Selskabet er indregnet som en tilknyttet virksomhed pr. 31. december 2018. Begge ejendomsinvesteringer er pr. 31.12.2018 indregnet til købsprisen.

Selskabet har i 2018 gennemført betydelige ombygningsarbejder på fire af porteføljens større centre.

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold

Årets nettoomsætning i koncernen udgør 720.214 t.kr. mod t.kr. 712.708 t.kr. i 2017, og det ordinære resultat udgør 686.450 t.kr. mod 394.991 t.kr. i 2017. Stigningen i årets ordinære resultat kan henføres til øgede værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme, som for 2018 udgør i alt 193.638 t.kr. mod -94.064 t.kr. i 2017.

2018 er første år som koncern, hvorfor der i 2017 ikke blev udarbejdet koncernregnskab, hvorfor sammenligningstallene for 2017 udelukkede indeholder moderselskabet.

Forventningen til 2018 lå på niveau med 2017, og årets resultat anses således for at være tilfredsstillende.

Resultatet fordeles således til ejerne:

	Andel:	T.kr.:
Arbejdsmarkeds tillægspension (ATP)	50%	343.225
Danica Ejendomsselskab ApS	50%	<u>343.225</u>
		<u>686.450</u>

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af koncernens centre foretages til dagsværdi og er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav. Det vægtede forrentningskrav ekskl. de to butikcentre anskaffet ultimo 2018 er på 4,89%. I 2017 var forrentningskravet 4,98%.

Værdiregulering af butikcentrene er opgjort til 193.638 t.kr. efter aktiverede byggeomkostninger, som udgør 1.825.640 t.kr., heraf vedrører 1.064.006 Herning Centret. Den samlede dagsværdi for butikcentrene er steget fra 12.431.384 t.kr. til 14.450.663 t.kr. inklusive tilkøb af nye ejendomme.

Særlige risici

Investering i butikcentre er særligt behæftet med risiko for manglende udlejning. En stor del af centrene har dog en gunstig beliggenhed, hvorfor denne risiko anses for begrænset. Værdiansættelsen af centrene vil desuden følge udviklingen i inflationen, idet hovedparten af lejekontrakterne reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset.

LEDELSESBERETNING

Forventninger til 2019

Koncernen forventer i 2019 en stigning i omsætningen, blandt andet som følge af købet af HeringCentret og RSC Hypermarked P/S, og derved ligeledes en stigning i resultatet for den primære drift.

Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar

Koncernen ønsker at drive forretning på en måde, der tilgodeser både samfundet, miljøet, kunderne og i sidste ende pensionskunderne hos de to ejerselskaber.

Koncernen har endnu ingen ansatte, og der er endnu ikke nedskrevne politikker for menneskeret-tigheder, sociale forhold, miljø- og klimamæssige forhold, og anti-korruption. Det betyder dog ikke, at der ikke er fokus på disse områder i det daglige arbejde med centrene og den mere langsigtede strategi og udvikling. Selskabet har besluttet at opbygge sin egen mindre organisation i løbet af 2019.

Koncernen har gennem flere år implementeret tiltag for at reducere den miljømæssige klimapå-virkning fra centrene. Dette indebærer blandt andet at der løbende følges op på forbrug af vand, varme og el med henblik på reduktion af forbruget. I flere af centrene er der implementeret af-faldssortering, der giver et økonomisk incitament for lejerne til at foretage en grundig sortering af deres affald, og derved mindskes andelen af ikke-genanvendeligt affald. I ca. halvdelen af centrene er der opsat solcelleanlæg, der bidrager til centrrets elforbrug.

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

Selskabet vil i 2019 udarbejde en målsætning om repræsentation i selskabets bestyrelse af det underrepræsenterede køn (i dette tilfælde kvinder) forudsat det er muligt at finde egnede kandida-ter. Den nuværende status er, at 0% af de 4 bestyrelsesmedlemmer er kvinder.

Det er bestyrelsens vurdering, at generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer skal vælges på baggrund af erfaring med bestyrelsesarbejde, branchekendskab, ledelsesarbejde, strategiarbejde, samfundsansvar samt et for selskabet relevant netværk.

Ved udgangen af 2018 var der ingen ansatte i selskabet, og selskabet har derfor valgt først at ud-arbejde en politik for kønsfordeling i ledelsen i 2019, hvor selskabet får direkte ansatte.

Videnressourcer

Den daglige administration af centrene varetages af en ekstern, professionel administrator, der efterlever EjendomDanmarks etiske normer, der blandt andet indebærer at medarbejderne til en-hver tid har de fornødne faglige kvalifikationer til at kunne varetage opgaven. Administrator fore-står endvidere klimaprojekter, byggesager og strategiske overvejelser omkring centrenes udvik-ling. Arbejdet foregår i tæt samarbejde med ledelsen i koncernen, der har en mangeårig erfaring inden for fast ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Selskabet har som adm. direktør ansat Jesper Faurholdt, som tiltræder den 1. februar 2019.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar – 31. december

Note T.kr.	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
2	Nettoomsætning	720.214	712.708	720.214	712.708
3	Eksterne omkostninger	-226.250	-223.708	-226.250	-223.708
	BRUTTORESULTAT	493.964	489.000	493.964	489.000
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	193.638	-94.064	193.638	-94.064
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	687.602	394.936	687.602	394.936
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0
5	Finansielle indtægter	87	202	87	202
6	Finansielle omkostninger	-1.239	-147	-1.239	-147
	ORDINÆRT RESULTAT	686.450	394.991	686.450	394.991

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
		Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	14.450.663	12.431.384	14.140.663	12.431.384
	Driftsmidler	4.255	9.247	4.255	9.247
	I alt	14.454.917	12.440.631	14.144.917	12.440.631
		Finansielle anlægsaktiver			
14	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	308.176	0
15	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.426	0	11.426	0
	I alt	11.426	0	319.602	0
	Anlægsaktiver i alt	14.466.344	12.440.631	14.464.520	12.440.631
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende fra salg	55.877	32.263	55.877	32.263
	Andre tilgodehavender	15.710	8.328	14.975	8.328
	I alt	71.587	40.591	70.853	40.591
	Likvide beholdninger	74.445	8.844	74.445	8.844
	Omsætningsaktiver i alt	146.032	49.435	145.298	49.435
	AKTIVER I ALT	14.612.375	12.490.066	14.609.817	12.490.066

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	Koncern		Modervirksomhed		
		2018	2017	2018	2017	
		PASSIVER				
		EGENKAPITAL				
		Selskabskapital	1.474.000	100.000	1.474.000	100.000
		Forslået udbytte	84.702	174.702	84.702	174.702
		Overført resultat	12.641.391	11.954.941	12.641.391	11.954.941
8		Egenkapital i alt	14.200.093	12.229.643	14.200.093	12.229.643
		LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE				
		Deposita	209.621	206.171	209.621	206.171
		I alt	209.621	206.171	209.621	206.171
		KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE				
		Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.387	0	5.387
		Anden gæld	174.089	22.829	174.089	22.829
13		Periodeafgrænsningsposter	28.571	26.036	26.013	26.036
		I alt	202.660	54.252	200.102	54.252
		Gældsforpligtelser i alt	412.282	260.423	409.724	260.423
		PASSIVER I ALT	14.612.375	12.490.066	14.609.817	12.490.066

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Forslag til resultatdisponering
- 10 Medarbejderforhold
- 11 Eventualforpligtelser
- 12 Nærtstående parter

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note T.kr.	Koncen	
	2018	2017
	<u>493.964</u>	<u>489.000</u>
16 Ændring i driftskapital	<u>120.565</u>	<u>219.832</u>
	614.529	708.832
Modtagne finansielle indtægter	87	202
Betalte finansielle omkostninger	-1.239	-147
Pengestrømme vedrørende drift	613.377	708.887
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.512.173	-12.534.695
Køb af dattervirksomheder	-308.176	0
Køb af associerede virksomheder	-11.426	0
Pengestrømme vedrørende investeringer	-1.831.775	-12.534.695
Kapitalændring	1.374.000	12.004.900
Betalt udbytte	-90.000	-170.298
Pengestrømme vedrørende finansiering	1.284.000	11.834.602
Ændring i likvider	65.601	8.794
Likvider 01.01	8.844	50
Likvider 31.12	74.445	8.844

NOTER

1 **Anvendt regnskabspraksis**

Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Selskabet er ejet i fællesskab af Danica Ejendomsselskab ApS og Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) med 50% hver.

Anvendt regnskabspraksis er uændret siden 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 huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Andre 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.

Resultat af kapital andele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Indeholder andel af årets resultat af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder er virksomheder, hvori virksomheden har indflydelse.

Resultatposten indeholder desuden realiserede gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger. Endvidere indgår udbytte af kapitalandele, bortset fra udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Indeholder renter og rentelignende udgifter af gældsforpligtelser og renter fra gæld tilknyttede virksomheder, herunder kurstab på obligationslån.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltageren.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under Værdiregulering af investeringsejendomme.

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 lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 5 pct. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 pct. og opgjort tomgang. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Kapitalandele i associerede virksomheder er i år indregnet til kostpris.

Tilknyttede virksomheder medtages med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter selskabets regnskabspraksis.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden.

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

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

T.kr.	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
2	Nettoomsætning				
	Nettoomsætningen fordeler sig således:				
	Erhvervsleje	667.038	662.394	667.038	662.394
	Refunderet via forbrugsregnskaberne	53.177	50.314	53.177	50.314
	I alt	720.214	712.708	720.214	712.708
3	Eksterne omkostninger				
	Administrationen af Danske Shoppingcentre P/S udføres af eksternt administrator. Tillige indeholder posten eksternt vedligeholdelse m.m. som er ejernes forpligtelse til drift af ejendommen.				
		-226.185	-223.806	-226.185	-223.806
	Lovpligtig revision af årsregnskab	-65	23	-65	23
	Lovpligtig revision af årsregnskab, regulering til tidligere år	0	75	0	75
	I alt	-226.250	-223.708	-226.250	-223.708
4	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme				
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi				
		193.638	-94.064	193.638	-94.064
	I alt	193.638	-94.064	193.638	-94.064
5	Finansielle indtægter				
	Andre renteindtægter mv.				
		87	202	87	202
	I alt	87	202	87	202
6	Finansielle omkostninger				
	Andre renteomkostninger mv.				
		-1.239	-147	-1.239	-147
	I alt	-1.239	-147	-1.239	-147
7	Investeringsejendomme				
	Kostpris primo	12.525.448	0	12.525.448	0
	Tilgang	1.825.640	12.525.448	1.515.640	12.525.448
	Kostpris ultimo	14.351.088	12.525.448	14.041.088	12.525.448
	Værdireguleringer primo	-94.064	0	-94.064	0
	Årets værdireguleringer	193.638	-94.064	193.638	-94.064
	Værdireguleringer ultimo	99.575	-94.064	99.575	-94.064
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.450.663	12.431.384	14.140.663	12.431.384

NOTER

T.kr.	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
8	Egenkapital				
	Egenkapital primo	12.229.643	50	12.229.643	50
	Kapitalændring	1.374.000	12.004.900	1.374.000	12.004.900
	Foreslået udbytte	-90.000	-170.298	-90.000	-170.298
	Årets resultat	686.450	394.991	686.450	394.991
	Egenkapital ultimo	14.200.093	12.229.643	14.200.093	12.229.643
	Selskabskapital primo	100.000	50	100.000	50
	Kapitalændring	1.374.000	99.950	1.374.000	99.950
	Selskabskapital ultimo	1.474.000	100.000	1.474.000	100.000
	Overført resultat primo	11.954.941	0	11.954.941	0
	Kapitalændring	0	11.904.950	0	11.904.950
	Overført, jf. resultatdisponering	686.450	49.991	686.450	49.991
	Overført resultat ultimo	12.641.391	11.954.941	12.641.391	11.954.941
	Foreslået udbytte primo	174.702	0	174.702	0
	Udbytte udbetalt i året	-90.000	-170.298	-90.000	-170.298
	Overført, jf. resultatdisponering	0	345.000	0	345.000
	Foreslået udbytte ultimo	84.702	174.702	84.702	174.702
9	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
	Forslag til udbytte for året			0	345.000
	Overført resultat			686.450	49.991
	DISPONERET I ALT			686.450	394.991
10	Medarbejderforhold				
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejder	0	0	0	0
	Eventualforpligtelser				
11	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der påhviler momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 341.168				
12	Transaktioner med nærtstående parter				
	Der har ikke været nogen transaktioner på ikke markedsvilkår				

NOTER

		Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
13	Periodeafgrænsningsposter				
	Forudbetalt leje	28.571	26.036	26.013	26.036
	I alt	28.571	26.036	26.013	26.036
T.kr.					
				Modervirksomhed	
				2018	2017
14	Kapitalandele i dattervirksomheder				
	Kostpris, primo			0	0
	Tilgang			308.176	0
	Kostpris, ultimo			308.176	0
	Værdiregulering, primo			0	0
	Årets resultat			0	0
	Værdiregulering, ultimo			0	0
	Regnskabsmæssige værdi, ultimo			308.176	0
Navn og Hjemsted					
	RSC Hypermarked P/S, København		Stemme- og ejerandel	Resultat T.kr.	Egenkapital T.kr.
	Komplementarselskabet RSC		100%	0	308.126
	Hypermarked ApS, København		100%	0	50
				Modervirksomhed	
				2018	2017
15	Kapitalandele i associerede virksomheder				
	Kostpris, primo	0	0	0	0
	Tilgang	11.426	0	11.426	0
	Kostpris, ultimo	11.426	0	11.426	0
	Værdiregulering, primo	0	0	0	0
	Årets resultat	0	0	0	0
	Værdiregulering, ultimo	0	0	0	0
	Regnskabsmæssige værdi, ultimo	11.426	0	11.426	0
Navn og Hjemsted					
	Arealudviklingselskabet Høje Tåstrup C		Stemme- og ejerandel	Resultat T.kr.	Egenkapital T.kr.
			33%	0	0
				Koncern	
		2018	2017		
16	Ændring i driftskapital				
	Depositum	3.152	206.171		
	Tilgodehavender fra salg	-23.614	-32.263		
	Andre tilgodehavender	-7.382	-8.328		
	Kreditorer og gæld	148.408	54.252		
		120.565	219.832		