

Danske Shoppingcentre P/S

CVR-nr. 37070726
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. februar 2018



dirigent

Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

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 2017

BESTYRELSE

Andre 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 d. 21. februar 2018.

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive 14 shoppingcentre i København og de større provinsbyer i Danmark.

Udvikling i aktivitet og forhold

Resultatet for 2017 udgør 394.991 t.kr.

Årets resultat svarer til det forventede ifølge årsregnskabet for 2017 og anses for tilfredsstillende.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsåret udløb er der indgået aftale med ATP om køb af 50% af Danske Shoppingcentre P/S pr. 4. januar 2018. Der er ikke indtrådt yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2018

Selskabet forventer i 2018 et resultat på niveau med 2017.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Danske Shoppingcentre P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2018

Direktion:


Michael Nielsen

Bestyrelse:


Andre Scharff
Formand


Peter Mering


Christian Michael Peter Hartmann
næstformand


Michael Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitallejerne i Danske Shoppingcentre P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Shoppingcentre P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 (ESAB'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 overste 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 21. februar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard

STATSAUTORISERET REVISOR

MNE-NR. 16 613

Resultatopgørelse - Danske Shoppingcentre P/S

1. januar - 31. december

Note	t. kr.	2017	1/9-15-31/12-16
	Nettoomsætning		
2	Andre eksterne omkostninger	712.708	0
		-223.708	0
	BRUTTORESULTAT	489.000	0
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-94.064	0
	DRIFTSRESULTAT	394.936	0
4	Finansielle indtægter	202	0
5	Finansielle omkostninger	-147	0
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	394.991	0
	Skat	0	0
	ÅRETS RESULTAT	394.991	0
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for året	345.000	
	Overført resultat	49.991	0
	DISPONERET I ALT	394.991	0

Balance - Danske Shoppingcentre P/S

31. december

Note	t. kr.	2017	2016
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	12.431.384	0
	Driftsmidler	9.247	0
	I alt	12.440.631	0
	Anlægsaktiver i alt	12.440.631	0
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender salg og tjeneste	32.263	0
	Andre tilgodehavender	8.328	0
	I alt	40.591	0
	Likvide beholdninger	8.844	50
	Omsætningsaktiver i alt	49.435	50
	AKTIVER I ALT	12.490.066	50

Balance - Danske Shoppingcentre P/S

Passiver

Note	t. kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	100.000	50
	Foreslået udbytte	174.702	
	Overført resultat	11.954.941	0
7	I alt	12.229.643	50
	GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.387	0
	Anden gæld	229.000	0
9	Periodeafgrænsningsposter	26.036	0
	I alt	260.423	0
	PASSIVER I ALT	12.490.066	50
10	Eventualforpligtelser		

Noter – Danske Shoppingcentre

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Forsikrings-selskabet Danica, Skadeforsikringsaktieselskab af 1999, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomsselskab koncernen, ligesom der ikke er udarbejdet pengestrømsopgørelse.

Manglende sammenligning

Årets tal kan ikke direkte sammenlignes med sidste års tal, da sidste årstal vedrører en længere periode, fra selskabets stiftelse 1. september 2015 til 31. december 2016, plus at selskabet var uden aktivitet.

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.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til 2016 på følgende områder:

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.

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.

Noter – Danske Shoppingcentre

Note

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 opgøres af koncernens 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, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtningsnit udgjort i alt 5,0 pct. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og opgjort tomgang. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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 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.

Principper for transaktioner mellem koncernens virksomheder

Selskabet indgår i Danske Bank koncernen og Danica koncernen, der består af en række selvstændige juridiske virksomheder. Transaktioner mellem koncernens virksomheder afregnes på markedspriseniveau. Centralt afholdte omkostninger faktureres til virksomheden som kalkulerede enhedspriser ud fra forbrug og aktivitet i overensstemmelse med reglerne om Transfer Pricing eller til markedspriser, hvis sådanne findes.

Noter - Danske Shoppingcentre P/S

Note t. kr.	2017	1/9-15-31/12-16
2 Andre eksterne omkostninger Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-94.064	0
I alt	-94.064	0
4 Finansielle indtægter Andre renteindtægter mv.	202	0
I alt	202	0
5 Finansielle omkostninger Andre renteudgifter mv.	-147	0
I alt	-147	0
6 Investeringsejendomme Kostpris primo	0	
Tilgang	287.260	0
Tilgang ved apportindskudt	12.238.188	0
Kostpris ultimo	12.525.448	0
Værdireguleringer primo	0	
Årets værdireguleringer	-94.064	0
Værdireguleringer ultimo	-94.064	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.431.384	0

Noter - Danske Shoppingcentre P/S

Note	t. kr.	2017	1/9-15-31/12-16
7 Egenkapital			
Egenkapital primo		50	0
Kapitalændring		12.004.900	50
Foreslået udbytte		174.702	0
Årets resultat		394.991	0
Egenkapital ultimo		12.574.643	50
Selskabskapital primo		50	0
Kapitalændring		99.950	50
Selskabskapital ultimo		100.000	50
Overført resultat primo		-	0
Kapitalændring		11.904.950	0
Overført, jf. resultatdisponering		49.991	0
Overført resultat ultimo		11.954.941	0
Foreslået udbytte primo		-	0
Udbytte udbetalt i året		-170.298	0
Overført, jf. resultatdisponering		345.000	0
Foreslået udbytte ultimo		174.702	0
Kommandiaktier a 1 kr.		100.000.000	50.000
Kapitalen blev i 2017 ændret ved kapitalforhøjelse på 99.950 mio. kr.			
Nærtstående part med bestemmende indflydelse:			
Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Danica Ejendomsselskab, København, som ejes 100 %			
Danica Pension, som ejes 100% af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S, København.			
8 Gældsforpligtelser			
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:			
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.387	0
Anden gæld		22.021	0
I alt		27.408	0
Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:			
Anden gæld		206.979	0
I alt		206.979	0
9 Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt leje		26.036	0
I alt		26.036	0
10 Eventualforpligtelser			
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør		293.647	0
Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at kobe, opføre eller om- og tilbygge investeringsejendomme eller til at reparere, vedligeholde eller forbedre disse for et beløb på		18.985	0