



2023

ÅRSRAPPORT

Danske Shoppingcentre P/S

CVR-nr. 37 07 07 26
Cityringen 24
2630 Taastrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 6. marts 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER.....	3
--------------------------	---

PÅTEGNINGER

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

Revisorerklæringer	5
--------------------------	---

LEDELSESBERETNING	7
-------------------------	---

ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	15
----------------------------	----

Pengestrømsopgørelse	16
----------------------------	----

Noter	17
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Danske Shoppingcentre P/S
Adresse: Cityringen 24
2630 Taastrup
CVR-nr.: 37 07 07 26
Stiftet: 1. september 2015
Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2023
8. regnskabsår
Fuldt ansvarlig deltager: Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS

BESTYRELSE

Michael Nielsen (formand)
André Scharf (næstformand)
Karoline Nader-Gräff
Peter Mering
Jørgen Nielsen
Christian Birk

DIREKTION

Jesper Faurholdt-Christensen

REVISION

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

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes den 6. marts 2024

EJERFORHOLD

Danica Ejendomme P/S 50%
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) 50%

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023, af resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme 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 generalforsamlingens godkendelse.

København, 6. marts 2024

Direktion:

Jesper Faurholdt-Christensen

Bestyrelse:

Michael Nielsen
Formand

André Scharf
Næstformand

Christian Birk

Karoline Nader-Gräff

Peter Mering

Jørgen Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Danske Shoppingcentre P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Shoppingcentre P/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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. 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 regnskabsbrugere 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 revisions-handlinger 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 revisions-handlinger, 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 6. marts 2023

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	1.030	978	882	721	791
Bruttoresultat	594	555	471	387	498
Værdiregulering	-1.399	-141	33	-1.255	-384
Resultat af finansielle poster	8	-1	-2	-1	-1
Primært resultat	-806	414	504	-868	113
Årets resultat	-798	424	517	-869	110
Anlægsaktiver, tilgang	400	226	1553	99	481
Investeringsjendomme	13.879	14.988	14.902	13.317	14.474
Aktiver i alt	14.474	15.257	15.136	13.727	14.691
Egenkapital	13.937	14.805	14.782	13.325	14.194
Langfristede forpligtelser	194	191	197	205	208
Kortfristede forpligtelser	342	261	157	196	288
Nøgletal:					
Overskudsgrad	-78,2%	42,3%	57,2%	-120,4%	14,3%
Bruttomargin	57,6%	56,7%	53,4%	53,7%	62,9%
Egenkapitalens forrentning	-5,6%	2,9%	3,7%	-6,3%	0,8%
Soliditetsgrad	96,3%	97,0%	97,7%	97,1%	96,6%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	195	187	152	35	5

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$

Hovedaktivitet

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

Danske Shoppingcentre P/S ("selskabet") ejer 16 butikcentre i København samt i de større provinsbyer. Søsterselskabet Danske Shoppingcentre FC P/S har delejerskab til et butikcenter i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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 centrene.

Kunderne er igennem 2023 i høj grad vendt tilbage til centrene. Når der sammenlignes med 2022, var kundeindeksene meget høje i Q1 2023, ligesom den regnfulde sommer medførte flotte kundetal. Modsat medførte det gode sensommervejr i august og september 2023 alene en mindre stigning i kundetallene som blev afsluttet med en julehandel med rigtig mange kunder i centrene. Samlet over 2023 har der været en stigning i centrenes kundetal på 3 mio. kunder sammenholdt med 2022, ligesom det er konstateret, at halvdelen af centrene er kundetallene på niveau med eller højere end før Covid-19.

Omsætningen hos selskabets lejere er overordnet steget i takt med kundevæksten. Det er dog konstateret udsving lejere og brancher imellem, hvilket dog har ligget på et forventeligt niveau i forhold til selskabets strategi for lejermikset i de enkelte centre.

På trods af de igennem 2023 usikre markedsforhold, har selskabet igen i 2023 indgået et historisk højt antal lejekontrakter med en fremgang på 50% flere end indgået i 2022. Ligeledes er der som forventet også igennem 2023 modtaget flere opsigelser fra lejere, ligesom selskabet ultimo 2022 modtog et større antal opsigelser fra Sportmaster, hvoraf størstedelen af lejemålene er genudlejet i løbet af 2023. Derfor ligger selskabets udlejningsprocent ved udgangen af året på niveau med starten af året på 91%.

Dog har åbningen af en lang række nye butikker ultimo året været med til at øge udlejningsprocenten i andet halvår af 2023, hvilket forventes fortsætte ind i starten af 2024.

2023 var også året hvor selskabet har hjemtaget de sidste administrative og regnskabsmæssige opgaver således selskabet siden 2. kvartal 2023 har haft samtlige væsentlige værdikæder in house. Dette har medført at der ultimo året er ca. 200 fuldtidsansatte i selskabet.

Selskabet har igennem 2023 arbejdet på to større udviklingsprojekter. Dels er udbygningen af Kolding Storcenter med 8.000 m² er pågået igennem 2023 og det forventes at centeret kan byde velkommen til de to nye lejere i maj 2024. Derudover er der indgået en lejekontrakt med en ny hoteloperatør i Lyngby Storcenter, hvor selskabet i 2024 vil påbegynde en stor ombygning og renovering af hoteltårnet der ligger i forbindelse med center-delen og som vil pågå over de næste par år. Ultimo 2022 indgik selskabet en salgsaftale om frasalg af City Vest med virkning pr. 1. februar 2023. Frasalget har ikke haft nogen påvirkning på resultatet for 2023. En del af betalingen af salgssummen modtages først i forbindelse med godkendelse af ny lokalplan for ejendommen, hvilket ikke er opnået i 2023.

Årets resultat

Selskabets ordinære driftsresultat (bruttoresultat) er væsentlig forbedret i 2023 og udgør 594 mio. kr. i 2023 mod 555 mio. kr. i 2022 – en stigning på 39 mio. kr. svarende til 7%. Driftsresultatet før værdireguleringer er således det bedste resultat i selskabets historie.

Selskabets nettoomsætning er steget 52 mio. kr. i forhold til 2022 og udgør 1.030 mio. kr. i 2023. Den primære årsag til stigningen i indtægterne skyldes højere lejeindtægter samt der er givet færre rabatter i 2023 sammenholdt med 2022. Modsat har der set over hele 2023 været en højere tomgang sammenholdt med 2022. En anden årsag til stigningen i indtægterne er, at der i 2023 er indgået flere lejekontrakter vedrørende alternative indtægtspladser samt digitale skærme.

Selskabets omkostninger er steget med 13 mio. kr. til 437 mio. kr. i 2023. Den primære årsag til stigningen i omkostningerne skyldes primært stigning i lønomkostninger samt engangsinvesteringer i forbindelse med hjemtagelse af administration og regnskabsfunktionerne.

I lighed med det øvrige ejendomsmarked er selskabets resultat væsentlig negativ påvirket af negative værdireguleringer som følge af stigende afkast på selskabets centre. Det stigende renteniveau gennem 2023 har haft en særdeles negativ effekt på værdiansættelsen, hvor det anvendte gennemsnitlige afkastkrav på centrene er steget fra 5,0% til 5,6% svarende til en negativ værdiregulering på 1.657 mio. kr. Modsat har der i året været en positiv værdiregulering som følge af en forøgelse i det forventede fremtidige cash flow på 258 mio. kr. Samlet har selskabet i 2023 nedskrevet porteføljen med 1.399 mio. kr. svarende til 9,4% af værdien.

Som følge af den væsentlige nedskrivning af værdien af centrene grundet det stigende afkastkrav udgør selskabets resultat for 2023 -798 mio. kr. mod 424 mio. kr. i 2022. Årets resultat før værdireguleringer er på niveau med det forventede, væsentligt over 2022 og det bedste i selskabets historie og anses derfor som værende tilfredsstillende.

Selskabet har igennem 2023 foretaget væsentlige investeringer i samtlige centre i porteføljen i forbindelse med lejemålsindretninger samt generelt opdatering af centrene. Der er således foretaget investeringer på i alt 399 mio. kr. i året, hvoraf de største investeringer er foretaget i Lyngby Storcenter, Kolding Storcenter samt City2. Efter årets værdireguleringer udgør dagsværdien af porteføljen 13.879 mio. kr. med udgangen af 2023.

Selskabets tilgodehavender er steget i året sammenholdt med 2022 til samlet 164 mio. kr. ultimo året. Årsagen her til skyldes den udskudte betaling af det i året afhændede center.

Selskabet har igennem 2023 ikke udbetalt udbytte til ejerne som følge af, at der igennem året er opbygget likviditetsreserver grundet selskabet i 2024 påbegynder større ombygning i Lyngby Storcenter samt færdiggør udvidelsen af Kolding Storcenter. Selskabets likvide beholdninger udgør ultimo året 355 mio. kr.

Forventninger til 2024

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets centre foretages til dagsværdi og er sket på baggrund af et markedsbaseret afkastkrav. Det vægtede afkastkrav er på 5,6% mod 5,0% ultimo 2022. Laveste anvendte afkastkrav er 5,2% og højeste afkastkrav er 7,6%. Disse niveauer fastsættes med ekstern professionel assistance og udtrykker hver enkelt centers attraktivitet, udlejningsprofil, beliggenhed og risikoprofil.

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 ejendommene og markedet.

Særlige risici

Investering i butikcentre er 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. Hver enkelt centers risikoprofil er primært udtrykt i størrelsen af afkastkravet.

Der er igennem de senere år foretaget større investeringer i centrene som følge af klimaændringerne, disse investeringer indebærer blandt andet skybrudssikring.

Selskabet har udarbejdet en forsikringspolitik, som sikrer at alle selskabets ejendomme og aktiviteter er forsvarligt forsikret.

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. Alle medarbejdere skal årligt gennemgå et obligatorisk GDPR-kursus.

Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar

Plads til Liv

Selskabet er en virksomhed, der drives med omtanke for både samfundet, miljøet, kunderne og medarbejderne. Selskabet respekterer FN's 17 verdensmål og støtter FN Global Compacts 10 principper.

Plads til god forretning

Selskabet har en whistleblowerordning, som giver medarbejdere mulighed for at indberette mistanke om ulovlige forhold. Indrapportering sker via en uafhængig tredjepart. I 2023 har der ikke været nogen indberetninger. Selskabet har et mål om at åbne for indberetninger for eksterne interessenter i 2024.

I selskabets bestyrelse udgør det underrepræsenterede køn 17%, hvilket er under måltallet på 40% som forventes at være opnået i 2027. Selskabet har retningslinjer på området og der udarbejdes i 2024 en egentlig politik. Selskabets direktion består af et medlem, hvorfor der ikke er oplyst nogen måltal herfor. Det næstøverste ledelsesniveau har ligeledes et måltal på 40%, eller en forholdsmæssig fordeling som siger 3 medlemmer af det underrepræsenteret køn ud af i alt 9 medlemmer. Måltallet anses for værende opnået ultimo 2023, da ledelsesgruppen består af 9 medlemmer, hvoraf det underrepræsenterede køn udgør 3 medlemmer.

Politikker for menneskerettigheder, sociale og medarbejderforhold samt antikorruption og bestikkelse er hovedsageligt indeholdt i Selskabets politik og retningslinjer for indkøb samt de underliggende forretningsgange i Selskabet. Kravene dækker bl.a., at leverandører og eventuelle underleverandører skal respektere FN's Global Compact's 10 principper. Der har ikke været konstateret korruption.

Plads til fremtidigt liv på kloden

Selskabet har fokus på at drive og forvalte shoppingcentre på en forsvarlig måde, så de har en mindst mulig klima- og miljøpåvirkning. Der udledes daglig stor mængde CO₂ som følgerne af drift, løbende renovering og vedligeholdelse af vores centre og er blandt de mest væsentligste ESG risici for Selskabet. Vi har fokus på udvidelser af egne solcelleanlæg samt energioptimeringer af bygninger.

I 2023 har Selskabet haft en total energiforbrug (el og varme) på 52.958 MWh. Forbrug på opvarmet arealer er på 79,6 kWh. pr.m² i 2023. Målet er at reducere CO₂-forbruget fra energi i fællesområder med 70% frem mod 2026. I 2023 har Selskabet reduceret CO₂ aftryk (mod

2019) med 35% CO₂e pr.m². Selskabet har opstartet udarbejdelsen af sit klimaaftryk for Scope 1, 2 og 3. Resultatet for 2023 er Scope 1 157 tons CO₂e, Scope 2 12.233 tons CO₂e og Scope 3 184.480 tons CO₂e. I løbet af 2024 vil selskabet videreudvikle særligt sine Scope 3 beregninger, med hjælp fra samarbejdspartnere.

Selskabet har også en ambition om at bidrage til bæredygtige mobilitetsmønstre i byen. Som målsætning vil vi etablere elbil ladestander ved alle vores centre i 2026. Selskabet har etableret 381 elbilladestander ved 10 af centrene pr. ultimo 2023. Målsætningen er at idriftsætte yderligere 200 elladestander i 2024.

Selskabet har i 2023 REFOOD-certificeret alle vores 16 centre. Vi mener at der skal være nem og lettilgængelig adgang til affaldssortering, så vi sammen mindsker madaffald i vores centre og skaber bedre mulighed for genanvendelse. I DSC er vores affaldsgenanvendelsesprocent på 53%.

Plads til meningsfulde arbejde

I Selskabet havde vi ved årets afslutning ca. 280 antal medarbejdere, fordelt på 57% kvinder og 43% mænd. I 2023 var sygefravær på 2% og der var 0 alvorlige arbejdsulykker, som også er vores 2026 målsætning.

Selskabet har et stort fokus på arbejdsglæde blandt medarbejdere. Målsætningen er en MTU-score for loyalitet og arbejdsglæde på over 80/100. I 2023 var vores score for arbejdsglæde 85/100 og loyalitet 89/100. Målet for eNPS score skal hæves til min 60 i 2026 fra 57 i 2019. I 2023 er eNPS score på +66, med en svarprocent på 98% - et resultat vi er meget stolt af.

Plads til at gøre det let at handle bæredygtigt

Danske Shoppingcentre vil spille en aktiv rolle i at skabe et mere bæredygtigt forbrug blandt forbrugere. Vores mission er at fremme flere bæredygtige koncepter på vores markedsplads. I løbet af 2023 har vi målrettet arbejdet på at åbne flere butikker, der kan understøtte en cirkulær økonomi. Det har blandt andet resulteret i flere butikker, der sælger genbrugstøj, samt udlejning og reparationservices.

Vi har også en målsætning om at inspirere og vejlede vores kunder om bæredygtige produkter og brands. I løbet af 2023 har vi udgivet flere digitale vejledninger og afholdt flere fysiske events, der vejleder og inspirerer til et mere bæredygtigt forbrug. Vi har f.eks. i samarbejde med organisationen Stop Spild Lokalt afholdt events omkring madspild i de fleste af vores centre.

Plads til at styrke det lokale fællesskab

Selskabet støtter op omkring sociale, sport og kulturelle aktiviteter som styrker den lokale forankring. Vores fokus er at have en positiv indvirkning i det lokalsamfund hvor vores centre er placeret. I 2023 har vi afholdt 190 events med særligt fokus på at støtte sociale formål.

Vi er stolte af at have tilsluttet alle vores centre til Solsikken, der arbejder for at give mennesker med usynlige handicap en bedre oplevelse, når de f.eks. er ude at handle. Til dette formål udleverer vi en nøglesnor med solsikker på, som man kan hænge om halsen. I 2023 har vi udleveret mere end 15.000 stk. Den viser omverdenen, at man har et usynligt handicap og måske har behov for ekstra tid, tålmodighed eller hjælp. Vi gennemfører også træningsvideoer til vores medarbejdere og butiksansatte, samt informationskampagner, der skal gøre opmærksomme på de udfordringer, der kan følge med et usynligt handicap. På denne måde kan vi alle hjælpe kunder, der måtte have behov for hensynet.

I november 2023 kørte Selskabet en støttekampagne i alle vores centre, hvor medlemmer af fordelsprogrammet PLUS+ donerede 59.240 point til tre hjælpeorganisationer, der på hver deres måde repræsenterer et område, der har brug for juledonationer. På den baggrund donerede Selskabet 150.000 kroner til Joannahuset, EventyrJul og Julegaveregnet.

Som et tværgående initiativ støtter vi udsatte børn og unge gennem vores Ønsketræ-koncept. Vi har en målsætning om at samle 25.000 gaver til en værdi af 5 millioner kroner i 2026. Med de indsamlede gaver i 2022 og 2023 har centrene indsamlet 9.148 gaver til en værdi af ca. 2,3 millioner kroner.

Begivenheder efter balancedagen

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

RESULTATOPGØRELSE

1. januar – 31. december

Note	T.kr.	2023	2022
2	Nettoomsætning	1.030.161	978.434
3	Eksterne omkostninger	-436.648	-423.918
	BRUTTORESULTAT	593.513	554.516
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.399.423	-140.628
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-805.910	413.888
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	10.876
5	Finansielle indtægter	7.857	264
6	Finansielle omkostninger	-8	-1.455
	ORDINÆRT RESULTAT	-798.061	423.573

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2023	2022
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	13.879.117	14.987.740
8	Driftsmidler	983	2.327
	I alt	13.880.100	14.990.067
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	74.923	74.923
	I alt	74.923	74.923
	Anlægsaktiver i alt	13.955.022	15.064.990
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende fra salg	23.804	33.834
	Andre tilgodehavender	140.386	53.457
	I alt	164.191	87.291
	Likvide beholdninger	354.868	105.151
	Omsætningsaktiver i alt	519.058	192.442
	AKTIVER I ALT	14.474.081	15.257.432

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2023	2022
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	101.500	101.500
	Forslået udbytte	250.000	70.000
	Overført resultat	13.585.906	14.633.967
	Egenkapital i alt	13.937.406	14.805.467
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Deposita	194.489	191.056
	I alt	194.489	191.056
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Skyldigt udbytte	200.000	130.000
	Anden gæld	142.186	130.909
	I alt	342.186	260.909
	Gældsforpligtelser i alt	536.675	451.965
	PASSIVER I ALT	14.474.081	15.257.432

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Forslag til resultatdisponering
- 11 Eventualforpligtelser
- 12 Nærtstående parter og ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

T.kr.	Selskabskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Saldo pr. 01.01.2022	101.500	14.280.393	400.000	14.781.893
Udbetalt udbytte i året	0	0	-270.000	-270.000
Udbytte i året overført til skyldigt udbytte	0	0	-130.000	-130.000
Årets resultat	0	353.573	70.000	423.573
Saldo pr. 31.12.2022	101.500	14.633.967	70.000	14.805.467
Saldo pr. 01.01.23	101.500	14.633.967	70.000	14.805.467
Udbytte i året overført til skyldigt udbytte	0	0	-70.000	-70.000
Årets resultat	0	-1.048.061	250.000	-798.061
Saldo pr. 31.12.23	101.500	13.585.906	250.000	13.937.406

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	T.kr.	2023	2022
	Driftsresultat	593.513	554.516
	Ændring i driftskapital	31.735	-57.500
		625.248	497.016
	Modtagne finansielle indtægter	7.857	264
	Betalte finansielle omkostninger	-8	-1.455
	Pengestrømme vedrørende drift	633.097	495.825
	Salg af City Vest	16.223	0
	Køb og salg af materielle anlægsaktiver	-399.603	-226.400
	Udbytte fra associerede virksomheder	0	13.036
	Pengestrømme vedrørende investeringer	-383.380	-213.364
	Betalt udbytte	0	-270.000
	Pengestrømme vedrørende finansiering	0	-270.000
	Ændring i likvider	249.717	12.462
	Likvider 01.01	105.151	92.689
	Likvider 31.12	354.868	105.151

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Selskabet er ejet i fællesskab af Danica Ejendomme P/S 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 leje- samt markedsføringsindtægter, men 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 lejere.

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 kapitalandele 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, leje-regulering og lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav ligger mellem et spænd fra 5,2 pct. til 7,6 pct. Porteføljens vægter gennemsnit udgør 5,6 pct. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 pct. og opgjort tomgang. I forbindelse med tilbagediskontering anvendes midtårlige tilbagediskontering af cash flowet. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet til kostpris.

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 bankindeståender.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investerings-ejendomme 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 driftsposters 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	Nettoomsætning		
	Leje	971.146	918.136
	Refunderet via forbrugsregnskaberne	59.015	60.299
	I alt	1.030.161	978.434
3	Eksterne omkostninger		
	Lovpligtig revision af årsregnskab	-200	-110
	Revision, andet	-78	-71
	I alt	-278	-181
	Medarbejderforhold		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	195	187
	Specifikation af vederlag undlades iht. ÅRL 98b stk. 3.		
	Bestyrelses honorar udgør	150	150
	Personaleomkostninger		
	Lønninger	-121.569	-98.358
	Pensioner	-7.551	-5.582
	Andre omkostninger til social sikring	-4.444	-4.283
	I alt	-133.565	-108.222
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-1.399.423	-140.628
	I alt	-1.399.423	-140.628
5	Finansielle indtægter		
	Andre renteindtægter mv.	7.857	264
	I alt	7.857	264
6	Finansielle omkostninger		
	Andre renteomkostninger mv.	-8	-1.455
	I alt	-8	-1.455

Note	T.kr.	2023	2022
7	Investeringsjendomme		
	Kostpris primo	16.634.977	16.408.889
	Tilgang	399.299	226.088
	Afgang	-520.000	0
	Kostpris ultimo	16.514.276	16.634.977
	Værdireguleringer primo	-1.647.237	-1.506.609
	Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	411.500	0
	Årets værdireguleringer	-1.399.423	-140.628
	Værdireguleringer ultimo	-2.635.160	-1.647.237
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.879.117	14.987.740

Investeringsjendomme består udelukkende af selskabets shoppingcentre.

I DCF beregningen af ejendommenes dagsværdi er anvendt afkastskrav fra 5,15% til 7,60% i både den 10 årige budgetperiode og i terminalåret. Diskonteringsrenten udgør 7,15% til 9,60% hvor der er tillagt 2% inflation til afkastskravet. Afkastskravet er fastsat med input fra ekstern valuar. Derudover indgår der i beregningen godkendte ejendomsbudgetter samt vedligeholdelsesbudgetter.

Forventet inflation udgør 2,0% i hele beregningsperioden. I beregningen indgår der ligeledes ejendomsspecifikke churnprocenter til bl.a. strukturel tomgang som nedtrappes mellem 1,50% og 6,00% i terminalåret, løbende udskiftning af lejersammensætning, vedligeholdelse mv.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen

En ændring af afkastprocenten med +/-0,25% vil regulere porteføljens værdi med -585.407 mio. kr. / +640.879 mio. kr.

8	Driftsmidler		
	Kostpris primo	24.504	24.192
	Tilgang	303	312
	Afgang	-4.660	0
	Kostpris ultimo	20.148	24.504
	Afskrivninger primo	-22.177	-20.629
	Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	3.730	0
	Årets afskrivninger	-718	-1.548
	Afskrivninger ultimo	-19.165	-22.177
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	983	2.327

Note	T.kr.	2023	2022
9	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris, primo	79.168	79.168
	Kostpris, ultimo	79.168	79.168
	Værdiregulering, primo	-4.245	-2.085
	Årets værdiregulering	0	-2.160
	Værdiregulering, ultimo	-4.245	-4.245
	Regnskabsmæssige værdi, ultimo	74.923	74.923

Årsregnskabet for 2023 er endnu ikke aflagt, hvorfor tallene for Årsregnskabet 2022 er vist.

Navn og Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat T.kr.	Egenkapital og skyldigt udbytte T.kr.
Høje Tåstrup C P/S	32,59%	23	253.011
Komplementarselskabet Høje Taastrup C ApS	32,63%	19	87
10	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for året	250.000	70.000
	Overført resultat	-1.048.061	353.573
	DISPONERET I ALT	-798.061	423.573

11 **Eventualforpligtelser**
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der påhviler momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 305.985.

12 **Nærtstående parter og ejerforhold**

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Danica Ejendomme P/S, København K	Ejer
Arbejdsmarkedets Tillægspension, 3400 Hillerød	Ejer
Øvrige nærtstående parter	
Høje Tåstrup C P/S	Associeret virksomhed
Komplementarselskabet Høje Taastrup C ApS	Associeret virksomhed

Der har ikke været transaktioner på ikke markedsbaserede vilkår.