

Danske Shoppingcentre P/S

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

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
Selskabets ordinære generalforsamling

Den 27. februar 2020



dirigent

e

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
SELSKABSOPLYSNINGER	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæringer	5
LEDELSESBERETNING	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	13
Balance	14
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

Hjemstedskommune: Taastrup

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2019
4. regnskabsår

Fuldt ansvarlig deltager: Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS

BESTYRELSE

André Scharf (formand)
Martin Vang Hansen (næstformand)
Peter Mering
Ute Christiane Eckert

DIREKTION

Jesper Faurholdt-Christensen pr. 1. februar 2019

REVISION

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

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. februar 2020

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 2019 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 27. februar 2020

Direktion:



Jesper Faurholdt-Christensen

Bestyrelse:



André Scharf
Formand



Martin Vang Hansen
Næstformand



Peter Mering



Ute Christiane Eckert

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 regnskabsbrugere 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 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 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.

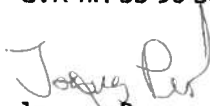
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

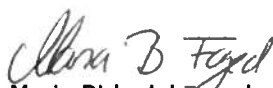
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. februar 2020

Deloitte

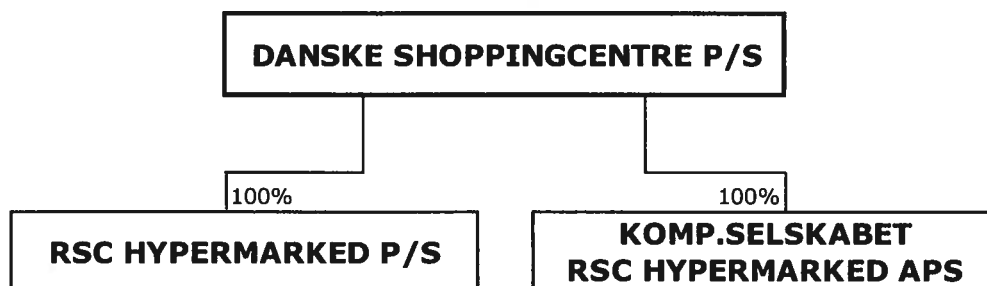
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613


Maria Birkedal Foged
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 42776

LEDELSESBERETNING

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2019	2018	2017
Nettoomsætning	791	720	713
Bruttoresultat	498	494	489
Værdiregulering	-384	194	-94
Resultat af finansielle poster	-1	-1	0
Primært resultat	113	688	395
Årets resultat	110	686	395
Anlægsaktiver, tilgang	481	1.828	12.525
Investeringsjendom	14.474	14.451	12.431
Aktiver i alt	14.691	14.612	12.490
Egenkapital	14.194	14.200	12.230
Langfristede forpligtelser	208	210	206
Kortfristede forpligtelser	288	203	54
Nøgletal:			
Overskudsgrad	14,3%	95,5%	55,4%
Bruttomargin	62,9%	68,6%	68,6%
Egenkapitalens forrentning	0,8%	5,2%	6,5%
Soliditetsgrad	96,6%	97,2%	97,9%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	5	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 2015-2016 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.

LEDELSEBERETNING

Beregning af hoved- og nøgletal:

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Bruttomargin} = \frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Egenkapitalforretning} = \frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

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

LEDELSESBERETNING

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 direkte eller gennem dattervirksomheder. Søsterselskabet Danske Shoppingcentre FC P/S har delejerskab til et butikcenter i København.

Selskabet har pr. 1. februar 2019 etableret egen ledelsesfunktion, som i tæt samarbejde med den eksterne administrator forestår driften af selskabets portefølje af butikcentre. Ved udgangen af 2019 udgør organisationen 5 personer.

Markedsudvikling

I 2019 fortsatte de markante ændringer i forbrugernes adfærd, hvilket medførte en faldende omsætning hos lejerne i butikcentrene. Især den stigende e-handel i visse brancher har haft en vige effekt på efterspørgslen i butikkerne. Der ses derimod en fortsat stigning i kundestrømmen i butikcentrene, som i 2019 udgjorde 71 mio. kunder i hele porteføljen.

Disse trends medfører, at fremtidens butikcentre i højere grad skal tilbyde kunderne både decideret shopping i kombination med spændende oplevelser og leisure tilbud. Selskabet er meget opmærksom på denne udvikling og der er igangsat en række strategiske tiltag til fastholdelse af centrenes attraktivitet både for detailhandelen og dens kunder. Forbrugernes stigende fokus på miljø og bæredygtighed indgår ligeledes i de strategiske tiltag.

Årets resultat

I løbet af 2019 er gennemført et større antal nyudlejninger og genforhandlinger, men også en række lejere valgte at opsiges deres lejemål. Målt på udlejningsarealer har dette medført en netto stigning i tomgangen. Den økonomiske tomgang er stort set uændret i niveauet 10%. Ud over nyudlejninger og opsigelser er denne påvirket af kontrakts bestemte lejestigninger samt revurdering af lejen for tomme arealer.

Årets nettoomsætning i koncernen udgør 791 mio.kr. mod 720 mio.kr. i 2018. Stigningen kan især henføres til købet af 2 nye enheder i 2018, som i 2019 indgår med et fuldt driftsår. Bruttoresultatet udgør 498 mio. kr. i 2019 mod 494 mio.kr. i 2018.

Som følge af markedsudviklingen i 2019 har selskabet revurderet en række økonomiske parametre med effekt på ejendommens værdier. Der er foretaget en justering af markedsløjen på selskabets tomme lejemål, ligesom perioden for forventet genudlejning er blevet revurderet, idet der ses længere beslutningsprocesser hos nye butiksljere. Også stigende fokus på oplevelseskoncepter samt alternative anvendelser er medtaget i revurderingen. Disse tilpasninger til den nuværende markedssituation har medført en nedskrivning af porteføljens samlede værdi. Selskabet har desuden revurderet afkastkravene for mindre centre med sekundære beliggenheder, mens de store, bedst beliggende centre har kunne fastholde afkastniveauet. Det vægtede afkastkrav i porteføljen udgør 4,9%.

Som følge af disse justeringer udgør årets værdireguleringer -384 mio.kr. mod 194 mio.kr. i 2018.

Koncernens nettoresultat udgør 110 mio.kr. i 2019, mod 686 mio.kr. i 2018.

Forventningen til bruttoresultatet i 2019 lå på niveau med 2018, og årets bruttoresultat anses således for at være tilfredsstillende. Under hensyn til markedsudviklingen konstateret i 2019 anses nettoresultatet for værende acceptabelt.

Selskabet har i 2019 gennemført betydelige ombygningsarbejder på fire af porteføljens større centre, hvoraf et stort tilbygnings- og renoveringsprojekt først afsluttes i 2020. Ydermere er gennemført en række investeringer med det formål at optimere ejendommenes energiforbrug samt reducere CO₂ belastningen.

Dagsværdien af porteføljen udgør ved udgangen af 2019 14.474 mio.kr. efter årets nettoinvesteringer på 408 mio.kr. og værdireguleringer på -384 mio.kr. Selskabet har desuden øget sine inve-

steringer i associerede virksomheder med 56 mio.kr., som vedrører interesser i et udviklingselskab beliggende som nabo til et center i porteføljen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af koncernens centre foretages til dagsværdi og er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav. Det vægtede forrentningskrav er på 4,9%, hvilket er uændret i forhold til 2018. Laveste anvendte afkastkrav er 4,2% og højeste afkastkrav er 8,5%. 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, tomgangperioder, 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 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. Hver enkelt centers risikoprofil er primært udtrykt i størrelsen af afkastkravet.

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

Forventninger til 2020

Selskabet forventer i 2020 et resultat før eventuelle værdireguleringer på niveau med 2019. Som følge af de markeds-mæssige forandringer som forventes at fortsætte de kommende år, er forventningen forbundet med en vis usikkerhed. I forventningen indgår en forøgelse af indtægterne fra nye aktiviteter foranlediget af de igangsatte strategiske tiltag, hvoraf en væsentlig del allerede er sikret primo 2020. Der opretholdes et stort fokus på at øge kundestrømmen i alle centrene.

Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar

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

Menneskerettigheder, sociale og medarbejderforhold, antikorruption og bestikkelse

Selskabets 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. Den daglige administration af centrene varetages af en ekstern, professionel administrator, der også er underlagt disse retningslinjer tillige med egne forretningsgange og principper indenfor de forskellige områder.

Retningslinjerne fastslår blandt andet, at leverandører og eventuelle underleverandører skal respektere FN's Global Compact's 10 principper. Opererer leverandøren ikke moralsk og etisk korrekt, og således ikke optræder med social ansvarlighed, kan der ikke samarbejdes med denne.

Der er mange byggeprojekter i centrene, hvor der kan være entreprenører, der benytter sig af udenlandsk arbejdskraft. I sådanne tilfælde præciseres det i aftalegrundlaget at førnævnte krav skal opfyldes. Desuden skal alt arbejde foretages af medarbejdere, hvis løn- og arbejdsvilkår følger danske overenskomster. Ved dette tiltag minimeres risikoen for social dumping hos selskabets leverandører.

Retningslinjerne for indkøb beskriver også selskabets politik vedrørende potentielle interessekonflikter i forhold til leverandører. Ingen medarbejdere fra hverken selskabet eller den eksterne administrator, som disponerer over indkøb, må være forudindtaget af personlige relationer eller have sammenfaldende økonomiske interesser, der kan skabe tvivl om uafhængighed og habilitet mellem indkøber og leverandør.

Selskabets eksterne administrator, DEAS, som også er underlagt ovennævnte krav, har desuden sine egne retningslinjer og politikker inden for CSR-området, der også gælder for det arbejde, der

udføres for Danske Shoppingcentre P/S. Hele DEAS' kvalitetsledelsessystem er i 2017 blevet ISO 9001 certificeret.

DEAS respekterer også de internationale anerkendte menneskerettigheder og har en målsætning om ikke at overtræde dem, og har derfor udarbejdet en indkøbspolitik med et sæt tilhørende etiske regler. En screening af nye leverandører, er en del af kvalitetshåndbogen indarbejdet i kvalitetsledelsessystemet.

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

Ved udgangen af 2019 er 25% af den samlede bestyrelse kvinder. Bestyrelsen består af 4 medlemmer. Selskabet har derfor ikke udarbejdet en politik på området.

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.

Der er ingen politik i selskabet omkring kønsfordelingen i de øvrige ledelseslag, idet der er under 50 medarbejdere.

Videnressourcer

Den daglige administration af centrene varetages af en ekstern, professionel administrator, der efterlever EjendomDanmarks etiske normer, der blandt andet indebærer at medarbejderne til enhver tid har de fornødne faglige kvalifikationer til at kunne varetage opgaven. Administrator forestår desuden klimaprojekter og byggesager. Arbejdet foregår i tæt samarbejde med ledelsen i Koncernen, der har en mangeårig erfaring inden for fast ejendom og detailhandel.

Miljø og klima

Selskabet har gennem flere år arbejdet målrettet med at reducere den miljømæssige klimapåvirkning fra centrene.

Da ejendomme står for en stor del af Danmarks energiforbrug, ønsker Selskabet at reducere den miljømæssige klimapåvirkning fra centrene og fremme fokus på miljøet i tæt samarbejde med medarbejdere, lejere og brugerne af centrene.

Energibesparelser

Selskabet har siden 2015 deltaget i et Energipartnerskab med Ørsted, hvor der ydes energitilskud til dokumenterede energirenoveringer. Her yder Ørsted et kontant tilskud pr. kWh, der spares. Centrene screenes fortsat for potentielle energibesparende tiltag, som kan iværksættes.

I perioden 2015-2019 har selskabet på fællesinstallationerne i centrene sparet ca. 11 GWh gennem energiprojekter. Dette svarer til det årlige elforbrug i omkring 5.000 husstande. De mere end 25 energiprojekter er fordelt bredt i selskabets portefølje, lige fra mindre projekter i form af renoverede belyningsanlæg til en gennemgribende total energirenovering af et helt shoppingcenter.

Støtteordningen ophører i 2020, hvorfor selskabets energisamarbejde med Ørsted ophører. Selskabet vil forfølge andre muligheder for at reducere energiforbruget i centrene, og afventer eventuelle nye politisk bestemte incitamentsordninger.

Grøn energi til centrene

Selskabet har installeret solcelleanlæg for elproduktion på 10 af de 16 centre i porteføljen. Disse anlæg producerer sammenlagt ca. 5,8 GWh årligt (svarende til årligt elforbrug i 2.600 husstande), så porteføljens indkøb fra det offentlige forsyningsnet er reduceret til ca. 23 GWh.

Selskabet anvender selv ca. 4,5 GWh af den producerede grønne strøm, som dermed dækker mere end 15% af centrenes elforbrug til fællesinstallationerne. I 2019 er indkøbt såkaldte VE-certifikater – strøm fra danske vindmøller – til de resterende ca. 85% af elforbruget, så centrenes fællesinstallationer drives 100% med grøn strøm.

Tilkobling til offentlig energiforsyning – køl og varme

I 2019 fik selskabet udfaset den sidste fossile opvarmingskilde i form af et naturgasanlæg, som nu er ombygget til fjernvarme. Alle 16 centre i selskabets portefølje er nu tilkoblet den offentlige

varmeforsyning som primær opvarmingskilde, hvormed CO₂-indholdet pr. energienhed er blevet reduceret mest muligt.

I 2019 blev det besluttet at tilkoble endnu et center til den lokale køleforsyning, hvilket betyder at 2 ud af 16 centre i nærmeste fremtid er koblet på den offentlige køleforsyning. Tilkoblingen medfører en miljøvenlig offentligt produceret køling samt fjernelse af belastende kølekompressor og -tårne.

Undervisning- og forskningsaktiviteter

I 2019 er i samarbejde med Teknologisk Institut afsluttet et projekt, hvor integration af ny overordnet styring af de store HVAC-installationer er modelleret og testet i praksis på centrene med henblik på at finde smartere løsninger, som integrerer indeklimate og energirenovering på en kosteffektiv facon på udstyr af lidt ældre dato.

Centrenes driftspersonale uddannes løbende til at fokusere på energibesparelser og -optimeringer.

I 2019 har selskabet sammen med DEAS' energiafdeling understøttet et undervisningsprogram for folkeskoler i Lyngby-Taarbæk kommune omkring fremvisning af specielt solcelleanlæg, men også omfattende den generelle energispareindsats, som kan gennemføres på et større butikscenter.

Affaldssortering

I alle centre er der implementeret affaldssorteringer, der giver et økonomisk incitament for lejerne til at foretage en grundig sortering af deres affald.

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.	Koncern		Modervirksomhed		
	2019	2018	2019	2018	
2	Nettoomsætning	791.112	720.214	775.074	720.214
3	Eksterne omkostninger	-293.464	-226.250	-293.038	-226.250
	BRUTTORESULTAT	497.648	493.964	482.036	493.964
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-384.297	193.638	-384.297	193.638
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	113.351	687.602	97.739	687.602
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	15.612	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.085	0	-2.085	0
5	Finansielle indtægter	38	87	38	87
6	Finansielle omkostninger	-1.100	-1.239	-1.100	-1.239
	ORDINÆRT RESULTAT	110.204	686.450	110.204	686.450

BALANCE

31. december

Note T.kr.	Koncern		Modervirksomhed		
	2019	2018	2019	2018	
	AKTIVER				
	ANLÆGSAKTIVER				
	Materielle anlægsaktiver				
7	Investeringsejendomme	14.474.118	14.450.663	14.164.117	14.140.663
8	Driftsmidler	5.053	4.255	5.053	4.255
	I alt	14.479.171	14.454.918	14.169.170	14.144.918
	Finansielle anlægsaktiver				
9	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	325.704	308.176
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	66.250	11.426	66.250	11.426
	I alt	66.250	11.426	391.954	319.602
	Anlægsaktiver i alt	14.545.421	14.466.344	14.561.124	14.464.520
	OMSÆTNINGSAKTIVER				
	Tilgodehavende fra salg	39.401	55.877	39.401	55.877
	Andre tilgodehavender	25.427	15.710	25.427	14.975
	I alt	64.828	71.587	64.828	70.852
	Likvide beholdninger	80.299	74.445	80.299	74.445
	Omsætningsaktiver i alt	145.127	146.031	145.127	145.297
	AKTIVER I ALT	14.690.548	14.612.375	14.706.251	14.609.817

BALANCE

31. december

Note T.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
	PASSIVER			
	EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	101.000	101.000	101.000
	Forslået udbytte	168.702	84.702	168.702
	Overført resultat	13.924.595	14.014.391	13.924.595
11	Egenkapital i alt	14.194.297	14.200.093	14.194.297
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Anden gæld	155	0	155
	Deposita	207.965	209.622	207.965
	I alt	208.120	209.622	208.120
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.945
	Anden gæld	288.131	174.089	287.889
13	Periodeafgrænsningsposter	0	28.571	0
	I alt	288.131	202.660	303.834
	Gældsforpligtelser i alt	496.251	412.282	511.954
	PASSIVER I ALT	14.690.548	14.612.375	14.706.251

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Forslag til resultatdisponering
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Nærtstående parter og ejerforhold

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note T.kr.	Koncen	
	2019	2018
<u>Driftsresultat</u>	497.648	493.964
<u>Ændring i driftskapital</u>	93.337	120.564
	590.985	614.528
Modtagne finansielle indtægter	38	87
<u>Betalte finansielle omkostninger</u>	-1.100	-1.239
<u>Pengestrømme vedrørende drift</u>	589.924	613.376
Køb og salg af materielle anlægsaktiver	-409.245	-1.512.173
Køb af dattervirksomheder	-1.916	-308.176
<u>Køb af associerede virksomheder</u>	-56.909	-11.426
<u>Pengestrømme vedrørende investeringer</u>	-468.069	-1.831.775
Kapitalændring	0	1.374.000
<u>Betalt udbytte</u>	-116.000	-90.000
<u>Pengestrømme vedrørende finansiering</u>	-116.000	1.284.000
Ændring i likvider	5.854	65.601
<u>Likvider 01.01</u>	74.445	8.844
<u>Likvider 31.12</u>	80.299	74.445

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 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, lejeregulering og lejerens bonitet. De anvendte afkastkrav ligger mellem et spænd fra 4,15 pct. til 8,50 pct. Porteføljens vægtet gennemsnit udgør 4,86 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 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.

NOTER

T.kr.	Koncern		Modervirksomhed		
	2019	2018	2019	2018	
2	Nettoomsætning				
	Nettoomsætningen fordeler sig således:				
	Leje	737.752	667.037	721.714	667.037
	Refunderet via forbrugsregnskaberne	53.360	53.177	53.360	53.177
	I alt	791.112	720.214	775.074	720.214
3	Eksterne omkostninger				
	Lovpligtig revision af årsregnskab	-55	-65	-55	-65
	Revision, andet	-81	0	-81	0
	I alt	-136	-65	-136	-65
	Medarbejderforhold				
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejder	5	0	5	0
	Specifikation af vederlag undlades iht. ÅRL 98b stk. 3, idet bestyrelsen modtager ikke vederlag				
	Personaleomkostninger				
	Lønninger	-6.000	0	-6.000	0
	Pensioner	-746	0	-746	0
	Andre omkostninger til social sikring	-334	0	-334	0
	I alt	-7.080	0	-7.080	0
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme				
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-384.297	193.638	-384.297	193.638
	I alt	-384.297	193.638	-384.297	193.638
5	Finansielle indtægter				
	Andre renteindtægter mv.	38	87	38	87
	I alt	38	87	38	87
6	Finansielle omkostninger				
	Andre renteomkostninger mv.	-1.100	-1.239	-1.100	-1.239
	I alt	-1.100	-1.239	-1.100	-1.239
7	Investeringsejendomme				
	Kostpris primo	14.351.089	12.525.448	14.041.088	12.525.448
	Tilgang	479.446	1.825.641	479.446	1.515.640
	Afgang	-71.694	0	-71.694	0
	Kostpris ultimo	14.758.841	14.351.089	14.448.840	14.041.088
	Værdireguleringer primo	99.574	-94.064	99.574	-94.064
	Årets værdireguleringer	-384.297	193.638	-384.297	193.638
	Værdireguleringer ultimo	-284.723	99.574	-284.723	99.574
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.474.118	14.450.663	14.164.117	14.140.663

NOTER

T.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
8 Driftsmidler				
Kostpris primo	20.851	18.979	20.851	18.979
Tilgang	1.980	1.872	1.980	1.872
Afgang	-384	0	-384	0
Kostpris ultimo	22.447	20.851	22.447	20.851
Afskrivninger primo	-16.596	-15.351	-16.596	-15.351
Årets afskrivninger	-798	-1.245	-798	-1.245
Afskrivninger ultimo	-17.394	-16.596	-17.394	-16.596
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.053	4.255	5.053	4.255

T.kr.	Modervirksomhed	
	2019	2018
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris, primo	308.176	0
Tilgang	1.916	308.176
Kostpris, ultimo	310.092	308.176
Værdiregulering, primo	0	0
Årets resultat	15.612	0
Værdiregulering, ultimo	15.612	0
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	325.704	308.176

Navn og Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat T.kr.	Egenkapital T.kr.
RSC Hypermarked P/S, København	100%	17.521	325.647
Komplementarselskabet RSC			
Hypermarked ApS, København	100%	7	57

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris, primo	11.426	11.426	11.426	11.426
Tilgang	56.909	0	56.909	0
Kostpris, ultimo	68.335	11.426	68.335	11.426
Værdiregulering, primo	0	0	0	0
Årets resultat	-2.085	0	-2.085	0
Værdiregulering, ultimo	-2.085	0	-2.085	0
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	66.250	11.426	66.250	11.426

Navn og Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat T.kr.	Egenkapital T.kr.
Arealudviklingselskabet Høje Tåstrup C	47,9%	-1.716	66.066
Komplementarselskabet Høje Taastrup C ApS	32,6%	2	12

NOTER

11 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdismetode	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital primo	101.000	1.373.000	12.641.391	84.702	14.200.093
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	-116.000	-116.000
Årets resultat	0	0	-89.796	200.000	110.204
Egenkapital ultimo	101.000	1.373.000	12.551.595	168.702	14.194.297

12 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Forslag til udbytte for året	200.000	0
Overført resultat	-89.796	686.450
DISPONERET I ALT	110.204	686.450

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
13 Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt leje	0	28.571	0	26.013
I alt	0	28.571	0	26.013

Eventualforpligtelser

14 Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der påhviler momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 341.027

15 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Danica Ejendomselskab ApS, København K
Arbejdsmarkedets Tillægspension, 3400 Hillerød

Grundlag

Ejer
Ejer

Øvrige nærtstående parter

RSC Hypermarked P/S, København
Komplementarselskabet RSC Hypermarked ApS,
Arealudviklingselskabet Høje Tåstrup C
Komplementarselskabet Høje Tåstrup C ApS

Dattervirksomhed
Dattervirksomhed
Associeret virksomhed
Associeret virksomhed

Der har ikke været transaktioner på ikke markedsbaserede vilkår