

Danske Shoppingcentre P/S

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

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 3. marts 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
SELSKABSOPLYSNINGER	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæringer	5
LEDELSESBERETNING	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

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 2020
5. regnskabsår

Fuldt ansvarlig deltager: Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS

BESTYRELSE

André Scharf (formand)
Michael Nielsen (næstformand)
Martin Vang Hansen
Peter Mering

DIREKTION

Jesper Faurholdt-Christensen

REVISION

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

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes den 3. marts 2021

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 2020 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 2020, af resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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, 3. marts 2021

Direktion:

Jesper Faurholdt-Christensen

Bestyrelse:

André Scharf
Formand

Michael Nielsen
Næstformand

Martin Vang Hansen

Peter Mering

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Danske Shoppingcentre P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Shoppingcentre P/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 (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 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 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 3. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	721	791	720	713
Bruttoresultat	387	498	494	489
Værdiregulering	-1.255	-384	194	-94
Resultat af finansielle poster	-1	-1	-1	0
Primært resultat	-868	113	688	395
Årets resultat	-869	110	686	395
Anlægsaktiver, tilgang	99	481	1.828	12.525
Investeringsjendom	13.317	14.474	14.451	12.431
Aktiver i alt	13.727	14.691	14.612	12.490
Egenkapital	13.325	14.194	14.200	12.230
Langfristede forpligtelser	205	208	210	206
Kortfristede forpligtelser	196	288	203	54
Nøgletal:				
Overskudsgrad	-120,4%	14,3%	95,6%	55,4%
Bruttomargin	53,7%	62,9%	68,6%	68,6%
Egenkapitalens forrentning	-6,3%	0,8%	5,2%	6,5%
Soliditetsgrad	97,1%	96,6%	97,2%	97,9%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	35	5	0	0

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

LEDELSESBERETNING

Beregning af hoved- og nøgletal:

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

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

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

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

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. Søsterselskabet Danske Shoppingcentre FC P/S har delejerskab til et butikcenter i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2020 har i høj grad været påvirket af Covid-19, hvor en lang række butikker i storcentre har været tvangslukket ad to omgange. Efter den første nedlukningsperiode i marts – maj vendte kunderne i høj grad tilbage til centrene i løbet af sommeren på trods af, at butikcentre fortsat ikke kunne driftes helt normalt. I løbet af efteråret kom yderligere restriktioner som i løbet af december endte med, at langt størstedelen af butikkerne igen blev tvangslukket. På trods af disse restriktioner har kundetal og ikke mindst omsætningstal for lejerne i perioder ligget på pæne indeks i forhold til 2019.

Selskabet har i året indgået en lang række aftaler med lejerne dels omkring henstand med betaling i forbindelse med de perioder lejerne har været tvangslukket og dels er der ydet rabatter til lejerne. Grundet Covid-19 har selskabet ikke driftet centrene helt normalt, hvor der blandt andet ikke har været afholdt større arrangementer eller kampagner for at tiltrække kunder. Derimod har selskabet haft Corona vagter for at sikre, at der ikke har været for mange kunder i centrene ad gangen ligesom vagterne i perioder har opfordret kunderne til at afspritte deres hænder når de ankommer til de enkelte centre.

2020 har været et meget anderledes år med restriktioner gennem stort set hele året og udviklingen der er set gennem de seneste år med en stigende e-handel er fortsat og forstærket under Covid-19. Selskabet igangsatte i slutningen af 2019 en række strategiske tiltag, til fastholdelse af centrene attraktivitet, både for detailhandlen og dens kunder i fremtidens butikcentre. Der er i efteråret 2020 foretaget et "eftersyn" disse strategiske tiltag og det er vurderet, at der ikke er grund til at ændre trods Covid-19, hvorfor der fortsat arbejdes på selskabets strategiplan mod 2024. Med strategiplanen forventer selskabet at ændre centrene butiksmiks over de kommende år for at bibeholde attraktiviteten overfor både kunder og lejere. Endvidere forventes det at kunne generere nye indtægtskilder som følge af kundestrømmen i centrene.

I slutningen af 2019 udarbejdede selskabet en ny forretningsstrategi for porteføljen af butikcentre. Et udspring af denne proces var blandt andet et mål om at ændre det organisatoriske set-up for management af butikcentre. Selskabet har pr. 1. oktober 2020 insourcet en lang række funktioner og medarbejdere som hidtil har været håndteret af selskabets eksterne administrator. Selskabet har således valgt at insource hele Center Management vedrørende udlejning-, markedsføring- samt drifts- og udviklingsaktiviteterne af hele porteføljen. Foruden insourcing af funktionerne og medarbejderne har selskabet ansat yderligere medarbejdere således organisationen ved udgangen af 2020 består af 128 personer.

Selskabet har fortsat outsourcet visse administrative opgaver til den eksterne administrator.

Selskabet har i efteråret 2020 afsluttet en større og omfattende ombygning og renovering af Amager Centeret som begyndte tilbage i 2016. Centeret er gennemrenoveret og udvidet og der er således åbnet 30 nye butikker i centeret.

Selskabet indgik ultimo 2020 en købsaftale om overtagelse af Ålborg Storcenter pr. 1. januar 2021 som er Nordjyllands største shoppingcenter. Købet af centeret har således ikke påvirket regnskabet i 2020, men vil få en positiv påvirkning af resultatet for 2021.

Årets resultat

På trods af Covid-19, har selskabet igennem 2020, ikke oplevet væsentlige lejemålsopsigelser grundet Covid-19 og dermed heller ikke en faldende udlejningsprocent til følge. Udlejningsprocenten har igennem 2020 ligget stabilt på et niveau omkring 90%. Selskabet har endvidere indgået en lang række nye lejekontrakter i løbet af året, og der er i 2020 indgået flere lejekontrakter, end der blev indgået i 2019.

Selskabet har ydet en lang række rabatter til lejerne i 2020 og 2021 for at hjælpe dem gennem de svære perioder med tvangslukninger og deraf svigtende salg. Årets nettoomsætning er således faldet til kr. 721 mio. mod kr. 791 mio. i 2019, hvoraf en del af faldet skyldes færre direkte indtægter grundet de tvangslukkede perioder, herunder P-indtægter.

Bruttoresultatet udgør kr. 387 mio. i 2020 mod kr. 498 mio. i 2019, hvilket primært skyldes de øgede rabatter i 2020 samt at der er foretaget øget hensættelser til tab på lejetilgodehavender.

Som følge af markedsudviklingen i 2020, herunder indvirkningen af Covid-19 har selskabet revurderet en række økonomiske parametre med effekt på ejendommens værdier. Der er foretaget en justering af markedslejen på selskabets tomme lejemål, indregnet forøgede tomgangsperioder, reduktion af NPI reguleringen samt forøgelse af rabatter i en kortere periode. Disse tilpasninger til den nuværende markedssituation har medført en nedskrivning af porteføljens samlede værdi.

Selskabet har desuden revurderet afkastkravene for alle centrene. Det vægtede afkastkrav i porteføljen udgør 5,0% mod 4,9% i 2019.

Som følge af disse justeringer udgør årets værdireguleringer kr. -1.255 mio. mod kr. -384 mio. i 2019. Nedskrivningen udgør 8,7% af porteføljens værdi.

Selskabets nettoresultat udgør kr. -869 mio. i 2020, mod kr. 110 mio. i 2019. Årets resultat er i høj grad påvirket af Covid-19 og anses som værende utilfredsstillende.

Der har i 2020 været gennemført en række ombygningsarbejder på enkelte af centrene og der er i 2020 foretaget investeringer på i alt kr. 98 mio. i året. Efter årets negative værdireguleringer udgør dagsværdien af porteføljen kr. 13.316 mio. med udgangen af 2020.

Grundet usikkerheden omkring udviklingen af Covid-19 i løbet af 2020 og ind i 2021 har selskabet ikke i løbet af 2020 udloddet udbytte til selskabets ejere. Dette har således haft en positiv indvirkning på selskabets likvide beholdning der med udgangen af 2020 udgør kr. 221 mio. mod kr. 80 mio. ultimo 2019.

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 5,0% mod 4,9% ultimo 2019. Laveste anvendte afkastkrav er 4,4% og højeste afkastkrav er 8,7%. 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 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.

Selskabet har endvidere et likviditetsberedskab som ikke har været anvendt i løbet af 2020.

Forventninger til 2021

Selskabet forventer i 2021 en forøgelse af resultatet før værdireguleringer, hvilket primært skyldes tilgangen af Ålborg Storcenter pr. 1. januar 2021.

Der er dog stor usikkerhed om resultatet for 2021 grundet Covid-19, der fortsat påvirker samfundet. Der er således fortsat tvangslukkede butikker i centrene i starten af 2021. Dog er der også en forventning om, at der snarest sker en løbende genåbning af samfundet samt at vaccinationsprogrammet bliver udrullet, hvilket vil medføre en normalisering forventeligt omkring sommeren 2021. Dette medfører at centrene igen vil kunne blive driftet normalt, hvilket vil påvirke resultatet positiv, ligesom der vil være en fokus på igen af 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.

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 fornævnte 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 selskabet, 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.

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

Ved udgangen af 2020 består bestyrelsen af 4 medlemmer af samme køn. 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.

Som følge af insourcingen af en række funktioner og medarbejdere pr. 1. oktober er der nedsat en ledergruppe bestående af otte medarbejdere, hvoraf der er en fordeling af kønnene med to på det ene køn og seks på det andet køn, svarende til 25%.

Der er fokus på at få en kønsmæssig ligestilling af kønnene i både bestyrelsen og i ledergruppen.

Miljø og klima

Selskabet har stort fokus på at drive og forvalte Shoppingcentre på en forsvarlig måde så de har en mindst mulig klima- og miljøpåvirkning.

I tæt samarbejde med medarbejdere, lejere samt brugere af centrene arbejdes der for at reducere centrenes samlede energiforbrug. Ejendommene bruger en del energi til at drifte centre herunder til lys, køl og varme i fællesarealerne. Ved udskiftning af disse anskaffes og installeres anlæg som er klimavenlige.

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 2015-2020 har selskabet på fællesinstallationerne i centrene sparet ca. 14,3 GWh gennem energiprojekter. Dette svarer til det årlige elforbrug i omkring 6.500 husstande. De mere end 36 energiprojekter er fordelt bredt i selskabets portefølje, lige fra mindre projekter i form af reno-

verede belysningsanlæg til en gennemgribende total energirenovering af et helt shoppingcenter. Besparelsen i 2020 udgør 3,3 GWh for færdiggjorte projekter fordelt på flere centre og projekter.

Støtteordningen er ophørt i 2020, hvorfor selskabets energisamarbejde med Ørsted er ligeledes ophørt. Der arbejdes forsat på at etablere et nyt samarbejde med andre aktører for at fortsætte arbejdet med at reducere ejendommenes energiforbrug.

Selskabet vil forfølge andre muligheder for at reducere energiforbruget i centrene, og afventer eventuelle nye politisk bestemte incitamentsordninger.

Grøn energi til centrene

I perioden 2014-2015 har 10 af de 18 fået installeret solcelleanlæg på centrenes tag. Disse anlæg producerer sammenlagt ca. 5,2 GWh årligt (svarende til årligt elforbrug i 2.300 husstande), så porteføljens indkøb fra det offentlige forsyningsnet er reduceret til ca. 23 GWh.

Selskabet anvender selv ca. 3,2 GWh af den producerede grønne strøm, som dermed dækker mere end 12% af centrenes elforbrug til fællesinstallationerne. Overskudsproduktion der ikke anvendes i centret afsættes til den lokale netvirksomhed. I 2020 er der indkøbt såkaldte VE-certifikater – strøm fra danske vindmøller – til de resterende ca. 88% af elforbruget, så centrenes fællesinstallationer drives 100% med grøn strøm.

Energistyringsplatform

Selskabet har anvendt året 2020 med stor fokus på indsamling af data og styrke forudsætningerne for valg af energiinvesteringer (Spend cubes). Der er skabt en ny platform for ensartet energistyring på alle centrene og der haves et let tilgængeligt overblik over energiens anvendelse på dels det lokale center dels koncern-niveau.

Den nye energistyringsplatform skal anvendes til at effektivisere yderligere i form af langt bedre muligheder for at prioritere/gennemføre teknologi-specifikke kampagner på tværs af centrene. Af oplagte eksempler er HVAC området og LED belysning, hvor potentialer nu lettere kan afdækkes og det kan aftales med leverandør, hvilken konkret måler i energistyringssystemet som forventes at "løbe langsommere" efter endt renovering.

Opnået CO2 reduktioner fra 2014

Selskabet har siden 2014 haft et svagt faldende energiforbrug sammenholdt med massiv vækst i form af nye faciliteter og kunder. Over den 6-årige periode har centrene reduceret CO2 udslippet med mere end 50% via gennemførte energirenoveringer, udbygning af VE-elproduktuon samt udfasning af fossile brændsler.

Der vil fremover være stor fokus på synliggørelse af opnået energibesparelser i de enkelte projekter. Det skyldes at centeret årlige energiforbrug er forbundet med flere variable faktorer som blandt andet kundebesøg, Covid-19 og vejrmæssige forhold.

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. Dog er der en lang række butikker der forsat er tvangslukket, men konsekvenserne heraf er indarbejdet i årsrapporten, jf. tillige omtale ovenfor.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar – 31. december

Note	T.kr.	2020	2019
2	Nettoomsætning	721.001	791.112
3	Eksterne omkostninger	-333.990	-293.464
	BRUTTORESULTAT	387.011	497.648
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.255.153	-384.297
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-868.142	113.351
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-2.085
5	Finansielle indtægter	5	38
6	Finansielle omkostninger	-1.108	-1.100
	ORDINÆRT RESULTAT	-869.245	110.204

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	13.316.957	14.474.118
8	Driftsmidler	3.992	5.053
	I alt	13.320.949	14.479.171
	Finansielle anlægsaktiver		
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	77.083	66.250
	I alt	77.083	66.250
	Anlægsaktiver i alt	13.398.032	14.545.421
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende fra salg	84.754	39.401
	Andre tilgodehavender	23.162	25.427
	I alt	107.916	64.828
	Likvide beholdninger	220.572	80.299
	Omsætningsaktiver i alt	328.488	145.127
	AKTIVER I ALT	13.726.520	14.690.548

BALANCE

31. december

Note T.kr.	2020	2019
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	101.000	101.000
Forslået udbytte	300.000	168.702
Overført resultat	12.924.052	13.924.595
Egenkapital i alt	13.325.052	14.194.297
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Anden gæld	547	155
Deposita	204.639	207.965
I alt	205.186	208.120
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Anden gæld	196.282	288.131
I alt	196.282	288.131
Gældsforpligtelser i alt	401.468	496.251
PASSIVER I ALT	13.726.520	14.690.548

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

T.kr.

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Saldo pr. 01.01.19	101.000	1.373.000	12.315.687	84.702	13.874.389
Tilgang ved fusion	0	0	325.704	0	325.704
Betalt udbytte	0	0	0	-116.000	-116.000
Årets resultat	0	0	-89.796	200.000	110.204
Saldo pr. 31.12.19	101.000	1.373.000	12.551.595	168.702	14.194.297
Saldo pr. 01.01.20	101.000	1.373.000	12.551.595	168.702	14.194.297
Overført til reserver	0	-1.373.000	1.373.000	0	0
Årets resultat	0	0	-1.000.543	131.298	-869.245
Saldo pr. 31.12.20	101.000	0	12.924.052	300.000	13.325.052

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note T.kr.	2020	2019
Driftsresultat	387.011	497.648
Ændring i driftskapital	-136.292	93.337
	250.719	590.985
Modtagne finansielle indtægter	5	38
Betalte finansielle omkostninger	-1.108	-1.100
Pengestrømme vedrørende drift	249.616	589.923
Køb og salg af materielle anlægsaktiver	-98.510	-409.244
Køb af dattervirksomheder	0	-1.916
Køb af associerede virksomheder	-10.833	-56.909
Pengestrømme vedrørende investeringer	-109.343	-468.069
Betalt udbytte	0	-116.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	0	-116.000
Ændring i likvider	140.273	5.854
Likvider 01.01	80.299	74.445
Likvider 31.12	220.572	80.299

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 associerede virksomheder

Indeholder andel af årets resultat af associerede virksomheder. 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 associerede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Indeholder renter og rentelignende udgifter af gældsforpligtelser, 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 4,35 pct. til 8,65 pct. Porteføljens vægtet gennemsnit udgør 4,95 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 associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder er i år indregnet til kostpris.

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.	2020	2019
2 Nettoomsætning		
Leje	665.696	737.752
Refunderet via forbrugsregnskaberne	55.305	53.360
I alt	721.001	791.112
3 Eksterne omkostninger		
Lovpligtig revision af årsregnskab	-91	-55
Revision, andet	-112	-81
I alt	-203	-136
Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	35	5
Specifikation af vederlag undlades iht. ÅRL 98b stk. 3.		
Personaleomkostninger		
Lønninger	-15.769	-6.000
Pensioner	-2.202	-746
Andre omkostninger til social sikring	-2.123	-334
I alt	-20.094	-7.080
4 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-1.255.153	-384.297
I alt	-1.255.153	-384.297
5 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter mv.	5	38
I alt	5	38
6 Finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger mv.	-1.108	-1.100
I alt	-1.108	-1.100
7 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.758.841	14.351.089
Tilgang	97.992	479.446
Afgang	0	-71.694
Kostpris ultimo	14.856.833	14.758.841
Værdireguleringer primo	-284.723	99.574
Årets værdireguleringer	-1.255.153	-384.297
Værdireguleringer ultimo	-1.539.876	-284.723
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.316.957	14.474.118

NOTER

T.kr.	2020	2019
8 Driftsmidler		
Kostpris primo	22.447	20.851
Tilgang	745	1.980
Afgang	-228	-384
Kostpris ultimo	22.964	22.447
Afskrivninger primo	-17.394	-16.596
Årets afskrivninger	-1.578	-798
Afskrivninger ultimo	-18.972	-17.394
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.992	5.053

9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	68.335	11.426
Tilgang	10.833	56.909
Kostpris, ultimo	79.168	68.335
Værdiregulering, primo	-2.085	0
Årets resultat	0	-2.085
Værdiregulering, ultimo	-2.085	-2.085
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	77.083	66.250

<u>Navn og Hjemsted</u>	Stemme- og ejerandel	Resultat T.kr.	Egenkapital T.kr.
Høje Tåstrup C P/S	45,01%	31.215	108.243
Komplementarselskabet Høje Taastrup C ApS	32,63%	1	13

T.kr.	2020	2019
10 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for året	131.298	200.000
Overført resultat	-1.000.543	-89.796
DISPONERET I ALT	-869.245	110.204

- 11 Eventualforpligtelser**
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der påhviler momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 323.587.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Danica Ejendomsselskab ApS, 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