

# Danske Shoppingcentre FC P/S

CVR-nr. 37509787  
Holmens Kanal 2-12  
1060 København K

## Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. februar 2018

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Danske Shoppingcentre FC P/S  
Adresse: Holmens Kanal 2-12  
1060 København K  
CVR-nr.: 37 50 97 87  
Stiftet: 01.03.2016

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017

## BESTYRELSE

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

## DIREKTION

Michael Nielsen

## REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 21. februar 2018.

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje 2/3 af Frederiksberg Centret I/S.

Resultatet for 2017 udgør 183.599 t.kr.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventninger til 2018

Selskabet forventer i 2018 et resultat, som er lavere end 2017.

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2018

Direktion:



Michael Nielsen

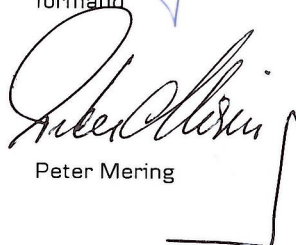
Bestyrelse:



Andre Scharf  
formand



Christian Michael Peter Hartmann  
Næstformand



Peter Mering



Michael Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danske Shoppingcentre FC P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Shoppingcentre FC P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (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 overste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 21. februar 2018

**Deloitte**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Jacques Peronard  
**STATSAUTORISERET REVISOR**  
**MNE-NR. 16613**

# Resultatopgørelse - Danske Shoppingcentre FC P/S

1. januar - 31. december

Note	t. kr.	2017	2016
	Nettoomsætning		
2	Andre eksterne omkostninger	-53	0
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-53</b>	<b>0</b>
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	183.652	
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>183.599</b>	<b>0</b>
	Skat		
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>183.599</b>	<b>0</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	183.652	0
	Forslag til udbytte for året	54.000	
	Overført resultat	-54.053	0
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>183.599</b>	<b>0</b>



# Balance - Danske Shoppingcentre FC P/S

31. december

Note	t. kr.	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Finansielle anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.309.684	0
	I alt	1.309.684	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.309.684</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14.000	0
	I alt	14.000	0
	Likvide beholdninger	500	50
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>14.500</b>	<b>50</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.324.184</b>	<b>50</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	50.000	50
	Udbytte udbetalt i året	183.652	0
	Overført resultat	15.400	0
	Overkurs ved emission	-54.053	0
	I alt	1.129.107	0
4	<b>I alt</b>	<b>1.324.106</b>	<b>50</b>
<b>5 GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25	0
	Anden gæld	25	0
	I alt	78	0
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.324.184</b>	<b>50</b>

# Noter – Danske Shoppingcentre FC

---

## Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

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

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

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

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til 2016 på følgende områder:

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger består af revisionsomkostninger og komplementarhonorar til Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre FC ApS.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

#### Skat

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

# Noter – Danske Shoppingcentre FC

---

## Note

---

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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 måles til amortiseret kostpris.

### **Principper for transaktioner mellem koncernens virksomheder**

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

## Noter - Danske Shoppingcentre FC P/S

Note	t. kr.	2017	2016		
<b>2</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>				
	Der er ingen ansatte i selskabet.				
	Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.				
<b>3</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
	Kostpris primo	0	0		
	Tilgang	1.178.632	0		
	Kostpris ultimo	1.178.632	0		
	Værdireguleringer primo	0	0		
	Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	183.652	0		
	Udlodning	-52.600	0		
	Værdireguleringer ultimo	131.052	0		
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.309.684</b>	<b>0</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Frederiksberg Centret I/S	Frederiksberg	67%	275.478	1.964.527
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>				
	Egenkapital primo	50	0		
	Egenkapital primo	50	0		
	Kapitalændring	49.950	50		
	Foreslået udbytte	15.400	0		
	Årets resultat	183.599	0		
	Overkurs ved emission	1.129.107	0		
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.378.106</b>	<b>50</b>		
	Selskabskapital primo	50	0		
	Kapitalændring	49.950	50		
	<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>		
	Overkurs ved emission primo	-	0		
	Kapitalændring	1.129.107	0		
	<b>Overkurs ved emission ultimo</b>	<b>1.129.107</b>	<b>0</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	-	0		
	Overført, jf. resultatdisponering	183.652	0		
	<b>Reserve for nettoopskrivning ultimo</b>	<b>183.652</b>	<b>0</b>		
	Overført resultat primo	-	0		
	Overført, jf. resultatdisponering	-54.053	0		
	<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-54.053</b>	<b>0</b>		
	Foreslået udbytte primo	-	0		
	Udbytte udbetalt i året	-38.600	0		
	Overført, jf. resultatdisponering	54.000	0		
	<b>Foreslået udbytte ultimo</b>	<b>15.400</b>	<b>0</b>		
	Kommanditaktier a 1 kr.	50.000.000	50.000		

Kapitalen blev i 2017 ændret ved kapitalforhøjelse på 49.950 mio. kr.

Nærtstående part med bestemmende indflydelse:

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Danica Ejendomsselskab ApS, som ejes 100 % af Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, som ejes 100 % af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S.

## Noter - Danske Shoppingcentre FC P/S

Note	t. kr.	2017	2016
5	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25	0
	Anden gæld	25	0
	<b>I alt</b>	<b>78</b>	<b>0</b>