

# Danske Shoppingcentre FC P/S

CVR-nr. 37 50 97 87  
Cityringen 24  
2630 Taastrup

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 3. marts 2021

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

Navn: Danske Shoppingcentre FC P/S  
Adresse: Cityringen 24  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 37 50 97 87

Stiftet: 01. marts 2016

Hjemstedskommune: Taastrup

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2020  
5. regnskabsår

Fuldt ansvarlig deltager: Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre FC ApS

### **BESTYRELSE**

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

### **DIREKTION**

Jesper Faurholdt-Christensen

### **REVISION**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### **GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling afholdes den 3. marts 2021

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

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

### Årets resultat

Resultatet for 2020 udgør -88.369 t.kr. og anses for utilfredsstillende.

Selskabets resultat er i væsentlig grad påvirket af en negativ værdiregulering af Frederiksberg Centeret som selskabet ejer 2/3 af. Som følge af markedsudviklingen og påvirkningen af Covid-19 har Frederiksberg Centeret I/S revurderet en række økonomiske parametre med effekt på ejendommens værdi, ligesom afkastkravet er justeret i negativ retning i forhold til 2019, hvilket har medført en negativ værdiregulering.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Særlige risici

Investering i butikcentre er særligt behæftet med risiko for manglende udlejning. Centret har dog en gunstig beliggenhed, hvorfor denne risiko anses for begrænset. Værdiansættelsen af centret vil desuden følge udviklingen i inflationen, idet hovedparten af lejekontrakterne reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset. Centers risikoprofil er primært udtrykt i størrelsen af afkastkravet.

### Forventninger til 2021

Butikkerne i centret er fortsat tvangslukket 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 centeret igen vil kunne blive driftet normalt, hvorfor det forventes et forbedret resultat for 2021 i forhold til 2020.

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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, den 3. marts 2021

### **Direktion:**

Jesper Faurholdt-Christensen

### **Bestyrelse:**

André Scharf  
Formand

Michael Nielsen  
Næstformand

Peter Mering

Martin Vang Hansen

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 associerede 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

## RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note T. kr.	2020	2019	
2	Andre eksterne omkostninger	-57	-125
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-57</b>	<b>-125</b>
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-88.309	131.145
	Finansielle omkostninger	-3	-9
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-88.369</b>	<b>131.011</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	-94.309	78.145
	Forslag til udbytte for året	50.000	55.000
	Overført resultat	-44.060	-2.134
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-88.369</b>	<b>131.011</b>



## BALANCE

Note T. kr.	2020	2019	
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.313.993	1.408.303
	I alt	1.313.993	1.408.303
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	1.313.993	1.408.303
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	<b>Likvide beholdninger</b>	349	405
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	349	405
	<b>AKTIVER I ALT</b>	1.314.342	1.408.708
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	135.362	229.671
	Foreslået udbytte ultimo	51.200	7.200
	Overført resultat	1.076.989	1.121.049
	<b>I alt</b>	1.313.551	1.407.920
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	418	19
	Gæld til tilknyttede virksomheder	373	769
	<b>I alt</b>	791	788
	<b>PASSIVER I ALT</b>	1.314.342	1.408.708

## Egenkapitalopgørelse

Note T. kr.	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital primo	1.407.920	1.329.909
Udbytte udbetalt i året	-6.000	-53.000
Årets resultat	-88.369	131.011
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.313.551</b>	<b>1.407.920</b>
Selskabskapital primo	50.000	50.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode primo	229.671	151.526
Overført, jf. resultatdisponering	-94.309	78.145
<b>Reserve for nettoopskrivning ultimo</b>	<b>135.362</b>	<b>229.671</b>
Overført resultat primo	1.121.049	1.123.183
Overført, jf. resultatdisponering	-44.060	-2.134
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.076.989</b>	<b>1.121.049</b>
Foreslået udbytte primo	7.200	5.200
Udbytte udbetalt i året	-6.000	-53.000
Overført, jf. resultatdisponering	50.000	55.000
<b>Foreslået udbytte ultimo</b>	<b>51.200</b>	<b>7.200</b>
Kommanditaktier a 1 kr.	50.000.000	50.000.000

Nærtstående part med bestemmende indflydelse:  
Selskabet er ejet i fællesskab af Danica Ejendomsselskab ApS og Arbejdsmarkedets  
Tillægspension (ATP) med 50% hver.

## NOTER

---

Note

---

### 1 **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

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

Selskabet er ejet i fællesskab af Danica Ejendomsselskab ApS og Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) med 50% hver.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **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.

#### **Skat**

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

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til indre værdi.

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Gældsforpligtelser**

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris

## NOTER

Note T. kr. 2020 2019

---

2 **Andre eksterne omkostninger**

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.

3 **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	1.178.632	1.178.632
Kostpris ultimo	1.178.632	1.178.632
Værdireguleringer primo	229.671	151.526
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	-88.309	131.145
Udlodning	-6.000	-53.000
Værdireguleringer ultimo	135.361	229.671
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.313.993</b>	<b>1.408.303</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Frederiksberg Centret I/S	Frederiksberg	67%	-132.464	1.970.990

4 **Eventualforpligtelser**

Der påhviler selskabet ingen eventualforpligtelser