

Danske Shoppingcentre P/S

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

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 10. marts 2022

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
SELSKABSOPLYSNINGER	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæringer	5
LEDELSESBERETNING	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 37 07 07 26

Stiftet: 1. september 2015

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2021
6. regnskabsår

Fuldt ansvarlig deltager: Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS

BESTYRELSE

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

DIREKTION

Jesper Faurholdt-Christensen

REVISION

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

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes den 10. marts 2022

EJERFORHOLD

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

LEDELSESPÅTEGNING

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

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, 10. marts 2022

Direktion:

Jesper Faurholdt-Christensen

Bestyrelse:

Michael Nielsen
Formand

André Scharf
Næstformand

Martin Vang Hansen

Peter Mering

Jørgen Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Danske Shoppingcentre P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Shoppingcentre P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 10. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	882	721	791	720	713
Bruttoresultat	471	387	498	494	489
Værdiregulering	33	-1.255	-384	194	-94
Resultat af finansielle poster	-2	-1	-1	-1	0
Primært resultat	504	-868	113	688	395
Årets resultat	517	-869	110	686	395
Anlægsaktiver, tilgang	1.553	99	481	1.828	12.525
Investeringsejendomme	14.902	13.317	14.474	14.451	12.431
Aktiver i alt	15.136	13.727	14.691	14.612	12.490
Egenkapital	14.782	13.325	14.194	14.200	12.230
Langfristede forpligtelser	197	205	208	210	206
Kortfristede forpligtelser	157	196	288	203	54
Nøgletal:					
Overskudsgrad	57,2%	-120,4%	14,3%	95,6%	55,4%
Bruttomargin	53,4%	53,7%	62,9%	68,6%	68,6%
Egenkapitalens forrentning	3,7%	-6,3%	0,8%	5,2%	6,5%
Soliditetsgrad	97,7%	97,1%	96,6%	97,2%	97,9%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	152	35	5	0	0

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

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 butikscentre samt virksomhed tilknyttet hertil.

Danske Shoppingcentre P/S ("selskabet") ejer 17 butikscentre i København samt i de større provinsbyer. Søsterselskabet Danske Shoppingcentre FC P/S har delejerskab til et butikscenter i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2021 har i lighed med 2020 i høj grad været påvirket af Covid-19 og en lang række butikker har i året været tvangslukkede i 3½ måned, hvilket var en måned mere end i 2020. I lighed med genåbningen i 2020 vendte kunderne hurtigt tilbage til centrene efter genåbningen i april 2021. Kundeindekstallene har ligget på et stabilt niveau i sommerperioden og det tidlige efterår. Da Covid-19 igen medførte nye restriktioner i november og december faldt kundeindekstallene igen. På trods af, at detailhandlen har været underlagt forskellige restriktioner i løbet af stort set hele 2021 og at centrene dermed ikke har kunnet være driftet normalt, er det vurderet at kundetallene har været acceptable på trods af at der har været væsentligt færre kunder igennem året end i 2019 – dvs. før Covid-19.

Selvom der igennem året har været færre kunder i centrene, har lejernes omsætning fra genåbningen i april og frem til ultimo året ligget på samme niveau som i 2019. Dermed kan det ses, at kunderne i 2021 har kommet i mindre grupper og af færre omgange, men når kunderne er kommet til centeret, har deres indkøb været større.

Det faktum at lejernes omsætning har ligget på niveau fra før Covid-19 kan også ses i antallet af konkurser blandt selskabets lejere. Selskabet har kun i begrænset omfang haft lejere der er gået konkurs. Dette afspejles ligeledes af udlejningsprocenten som pr. 31. december 2021 udgjorde 91%, hvilket har ligget stabilt i løbet af hele året. Selskabet har endvidere indgået en lang række nye lejekontrakter i løbet af året og har indgået flere lejekontrakter end der er modtaget opsigelser og konkurser. Selskabet har ultimo året indgået et par større lejekontrakter, som vil få positiv effekt på udlejningsprocenten når ombygningerne er færdiggjort og indflytning kan ske.

Som et led i selskabets forretningsstrategi blev en lang række funktioner og medarbejdere insourcet i efteråret 2020. I løbet af 2021 har selskabet ansat en række yderligere medarbejdere samt selskabet har overtaget den økonomiske aktivitet fra en lang række centerforeninger i løbet af 2021. Dette har medført at selskabet ultimo året har ca. 160 fuldtidsansatte.

Ultimo 2020 indgik selskabet en købsaftale om overtagelse af Ålborg Storcenter pr. 1. januar 2021. Selskabet har således haft indtjening fra Nordjyllands største shoppingcenter igennem hele 2021, hvilket har bidraget positivt til årets resultat i forhold til 2020.

Selskabets investering i Høje Taastrup C P/S (HTC) har i året udbetalt udbytte på 15 mio. kr. til selskabet. Udvikling og salget af byggeretterne i HTC forløber efter planen og det forventes, at HTC også vil udbetale udbytte til ejerne i 2022.

Årets resultat

Covid-19 har i lighed med 2020 påvirket brutto resultatet negativt for selskabet i 2021, men dog i mindre grad end i 2020. Selskabets omsætning er steget til 882 mio. kr. i 2021 mod 721 mio. kr. i 2020. Den positive stigning skyldes dels købet af Ålborg Storcenter dels overtagelsen af den økonomiske aktivitet fra centerforeningerne i løbet af året. Overtagelsen af markedsføringsaktiviteterne, medfører at lejerne indbetaler markedsføringsbidrag til selskabet som afholder omkostningerne til markedsføring i stedet for centerforeningerne i de enkelte centre. Dette har ligeledes medført en tilsvarende forøgelse af omkostningerne i forhold til 2020.

Selskabets lejeindtægter er dog fortsat påvirket negativt af, at der er ydet en lang række rabatter til lejerne primært efter 1. nedlukningsperiode i 2020 som også har haft påvirkning i 2021. Endvidere er omsætningen negativt påvirket af færre direkte indtægter grundet den tvangslukkede periode, herunder P-indtægter.

Bruttoresultatet udgør 471 mio. kr. mod 387 mio. kr. i 2020, hvilket primært skyldes tilgangen af Ålborg Storcenter pr. 1. januar 2021, samt selskabet i 2021 har haft færre tab på lejetilgodehavender i året.

Selskabet har i 2021 foretaget en mindre positiv værdiregulering af centrene på i alt 33 mio. kr. mod en negativ værdiregulering i 2020 på 1.255 mio. kr. Selskabet har i året anvendt samme afkastkrav for de enkelte centre som i 2020. Som følge af købet af Ålborg Storcenter er det vægtede afkastkrav for porteføljen faldet 0,03%-point til 4,9% pr. 31. december 2021. Den positive værdiregulering i 2021 udgør 0,2% af centrenes værdi.

Selskabets resultat for 2021 udgør 517 mio. kr. mod et negativt resultat for 2020 på 869 mio. kr. Årets resultat er på niveau med det forventede og på trods af, at det fortsat er negativt påvirket af Covid-19 konsekvenserne anses det som værende tilfredsstillende.

Der har i 2021 været gennemført en række ombygningsarbejder på centrene og der er i 2021 foretaget investeringer på i alt kr. 127 mio. i året. Efter årets positive værdireguleringer og købet af Ålborg Storcenter udgør dagsværdien af porteføljen kr. 14.902 mio. med udgangen af 2021.

I nedlukningsperioden og frem til april 2021 steg selskabets lejetilgodehavenderne. Efter genåbningen har lejerne i væsentligt omfang afregnet de udestående restancer og ultimo 2021 udgør selskabets lejetilgodehavender i alt 30 mio. kr. mod 85 mio. kr. ultimo 2020.

Som følge af usikkerheden omkring Covid-19 udbetalte selskabet ikke udbytte til selskabets ejere i løbet af 2020. I takt med udviklingen af Covid-19 og normaliseringen af selskabets drift har selskabet i løbet af 2021 udbetalt udbytte til ejerne på i alt 480 mio. kr. Selskabets likvide beholdning udgør ultimo 2021 i alt 93 mio. kr. mod 221 mio. kr. ultimo 2020.

Forventninger til 2022

Selskabet forventer at resultatet i mindre grad vil være påvirket af Covid-19 og dermed en forøgelse af resultatet før værdireguleringer i forhold til 2021.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets centre foretages til dagsværdi og er sket på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav. Det vægtede forrentningskrav er på 4,9% mod 5,0% ultimo 2020. 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.

Redegørelse for dataetik

Selskabet arbejder med at få fastlagt retningslinjerne for dataetik således det indgår som en integreret del af GDPR-retningslinjerne, hvilket forventes endeligt færdiggjort i 2022.

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.

I forbindelse med selskabet i løbet af 2021 har opbygget interne kompetencer er arbejdet på ESG-området intensiveret og det forventes at selskabet i 2022 godkender en uddybende ESG-plan.

Menneskerettigheder, sociale og medarbejderforhold, antikorrupition og bestikkelse

Selskabets politikker for menneskerettigheder, sociale og medarbejderforhold samt antikorrupition 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 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 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 2021 består bestyrelsen af 5 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.

Selskabets ledergruppe består af otte medarbejdere, hvoraf der er en fordeling af kønnene med to på det ene køn (25%) og seks på det andet køn.

Der er fokus på at få en køns-mæssig 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.

Udførte og igangværende energiprojekter

Fra 2015 og til og med 2021 er der udført energioptimeringsprojekter, som har medført en reduktion af årligt energiforbrug på i alt 24 millioner kWh. - svarende til en reduktion på ca. 30%. Dette svarer til en reduktion på 4.800 tons årligt reduceret CO2 med en gennemsnitlig nuværende emissionsfaktor på 200 g/kWh.

Grøn energi til centrene

I perioden 2014-2015 har 9 af de 18 centre fået installeret solcelleanlæg på centrenes tag. Disse anlæg producerer sammenlagt ca. 5 mio. kWh årligt (svarende til årligt elforbrug i 1.000 husstande), så porteføljens indkøb fra det offentlige forsyningsnet er reduceret til ca. 24 GWh.

Selskabet anvender selv ca. 75% af den producerede grønne strøm svarende til ca. 3,5 mio. kWh, som dermed dækker ca. 15% af centrenes elforbrug til fællesinstallationerne. Overskudsproduktion der ikke anvendes i centrene, afsættes til den lokale elforsyning.

Energiprojekter

De mange energiprojekter som er udført, er fordelt bredt i porteføljen, lige fra mindre energiprojekter i form af renoveret belysningsanlæg, etablering af CTS og til gennemgribende total energirenovering af et helt Shoppingcenter.

Sidste skud på stammen, som udføres i 2022, er etablering af energiledelse i alle vores 18 centre, hvor vi forventer en optimering af fællesudgifter for lejer. Yderligere igangsætter vi 4 større energiprojekter i 4 centre. Vi forventer en samlet energireduktion på 8,2 mio. kWh

Tilkobling til offentlig energiforsyning – køl og varme

2019 blev året hvor DSC fik udfaset den sidste fossile opvarmningskilde i form af et naturgasanlæg, som nu er ombygget til fjernvarme. Alle centre er nu tilkoblet den offentlige varmforsyning som primær opvarmningskilde, således at CO₂-indholdet pr. energienhed er blevet reduceret mest muligt.

Energistyringsplatform

Selskabet har anvendt 2021 med stor fokus på indsamling af data og styrke forudsætningerne for valg af energiinvesteringer. 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 reovering.

Opnået CO₂ reduktioner fra 2015

Selskabet har siden 2015 haft et svagt faldende energiforbrug sammenholdt med massiv vækst i form af nye faciliteter og kunder. Over den 7-årige periode har centrene reduceret CO₂ udslippet markant. I 2015 var CO₂ udslip pr. m² på 20,6 kg. I 2021 er tallet 9,6 kg/m², svarende til en CO₂ reduktion på over 50%. Dette er bl.a. sket ved gennemførte energireoveringer 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.

Skybrudssikring

Skybrudssikring af centrene er løbende et stort fokusområde. I 2021 er der i henhold til anbefalinger fra rapporter, gennemført tiltag på alle lokationer.

Der udestår pt. større arbejder på 4 centre, hvor der enten er ansøgt byggetilladelse til, eller er udskudt grundet kommunale anlægsarbejder mm. Arbejderne forventes afsluttet i 1. halvår 2022, og der vil herefter løbende oprettes nye tiltag såfremt dette vurderes relevant.

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.	2021	2020
2	Nettoomsætning	882.244	721.001
3	Eksterne omkostninger	-411.068	-333.990
	BRUTTORESULTAT	471.176	387.011
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	33.267	-1.255.153
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	504.443	-868.142
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	14.666	0
5	Finansielle indtægter	42	5
6	Finansielle omkostninger	-2.311	-1.108
	ORDINÆRT RESULTAT	516.840	-869.244

BALANCE

31. december

Note	T.kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	14.902.280	13.316.957
8	Driftsmidler	3.563	3.992
	I alt	14.905.843	13.320.950
	Finansielle anlægsaktiver		
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	77.083	77.083
	I alt	77.083	77.083
	Anlægsaktiver i alt	14.982.926	13.398.033
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende fra salg	30.250	84.754
	Andre tilgodehavender	30.174	23.162
	I alt	60.423	107.916
	Likvide beholdninger	92.689	220.572
	Omsætningsaktiver i alt	153.112	328.487
	AKTIVER I ALT	15.136.038	13.726.520

BALANCE

31. december

Note T.kr.	2021	2020
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	101.500	101.000
Forslået udbytte	400.000	300.000
Overført resultat	14.280.393	12.924.052
Egenkapital i alt	14.781.893	13.325.052
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Anden gæld	0	547
Deposita	196.699	204.639
I alt	196.699	205.186
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Anden gæld	157.446	196.282
I alt	157.446	196.282
Gældsforpligtelser i alt	354.145	401.468
PASSIVER I ALT	15.136.038	13.726.520

EGENKAPITALOPGØRELSE

T.kr.

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
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

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Saldo pr. 01.01.21	101.000	0	12.924.052	300.000	13.325.052
Kapitalforhøjelse	500	0	1.419.500	0	1.420.000
Godkendt udbytte på ekstraordinær generalforsamling i året	0	0	-180.000	180.000	0
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-480.000	-480.000
Årets resultat	0	0	116.840	400.000	516.840
Saldo pr. 31.12.21	101.500	0	14.280.393	400.000	14.781.893

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note T.kr.	2021	2020
Driftsresultat	471.176	387.011
Ændring i driftskapital	1.827	-136.292
	473.003	250.719
Modtagne finansielle indtægter	42	5
Betalte finansielle omkostninger	-2.311	-1.108
Pengestrømme vedrørende drift	470.735	249.617
Køb og salg af materielle anlægsaktiver	-1.553.284	-98.510
Udbytte fra associerede virksomheder	14.666	-10.833
Pengestrømme vedrørende investeringer	-1.538.619	-109.343
Kapitalforhøjelse	1.420.000	0
Betalt udbytte	-480.000	0
Pengestrømme vedrørende finansiering	940.000	0
Ændring i likvider	-127.884	140.274
Likvider 01.01	220.573	80.299
Likvider 31.12	92.689	220.573

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Selskabet er ejet i fællesskab af Danica Ejendomme A/S og Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) med 50% hver.

Anvendt regnskabspraksis er uændret siden sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede 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 ejendommenes 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 4,92 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af 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.	2021	2020
2		
Nettoomsætning		
Leje	823.786	665.696
Refunderet via forbrugsregnskaberne	58.458	55.305
I alt	882.244	721.001
3		
Eksterne omkostninger		
Lovpligtig revision af årsregnskab	-105	-91
Revision, andet	-28	-112
I alt	-133	-203
Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	152	35
Specifikation af vederlag undlades iht. ÅRL 98b stk. 3.		
Bestyrelseshonorar udgør	75	0
Personaleomkostninger		
Lønninger	-59.384	-15.769
Pensioner	-5.231	-2.202
Andre omkostninger til social sikring	-6.401	-2.123
I alt	-71.016	-20.094
4		
Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	33.267	-1.255.153
I alt	33.267	-1.255.153
5		
Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter mv.	42	5
I alt	42	5
6		
Finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger mv.	-2.311	-1.108
I alt	-2.311	-1.108

NOTER

7	Investerings ejendomme		
	Kostpris primo	14.856.833	14.758.841
	Tilgang	1.552.056	97.992
	Afgang	0	0
	Kostpris ultimo	16.408.890	14.856.833
	Værdireguleringer primo	-1.539.876	-284.723
	Årets værdireguleringer	33.267	-1.255.153
	Værdireguleringer ultimo	-1.506.609	-1.539.876
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.902.280	13.316.957

Dagsværdireguleringer vedrører udelukkende selskabets shoppingcenter.

I DCF beregningen af ejendommenes dagsværdi er anvendt afkastprocenter (diskonteringssats) fra 4,35% til 8,65% i både den 10 årige budgetperiode og i terminalåret. Derudover indgår der i beregningen godkendte ejendomsbudgetter samt vedligeholdelsesbudgetter.

Forventet inflation udgør 2,0% i hele beregningsperioden. I beregningen indgår der ligeledes ejendomsspecifikke churnprocenter til bl.a. strukturel tomgang, løbende udskiftning af lejersammensætning, vedligeholdelse mv.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen

En ændring af afkastprocenten med +/-0,25% vil regulere porteføljens værdi med -770 mio. kr. / +856 mio. kr.

T.kr.	2021	2020	
8	Driftsmidler		
	Kostpris primo	22.964	22.447
	Tilgang	1.228	745
	Afgang	0	-228
	Kostpris ultimo	24.192	22.964
	Afskrivninger primo	-18.972	-17.394
	Årets afskrivninger	-1.657	-1.578
	Afskrivninger ultimo	-20.629	-18.972
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.563	3.992

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

<u>Navn og Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Resultat T.kr.</u>	<u>Egenkapital T.kr.</u>
Høje Taastrup C P/S	32,59%	115.195	319.946
Komplementarselskabet Høje Taastrup C ApS	32,63%	28	68

NOTER

T.kr.	2021	2020
10 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for året	400.000	300.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	180.000	0
Overført resultat	-63.160	-1.169.245
DISPONERET I ALT	516.840	-869.245

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der påhviler momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 326.037.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Danica Ejendomme A/S, København K
Arbejdsmarkedets Tillægspension, 3400 Hillerød

Grundlag

Ejer
Ejer

Øvrige nærtstående parter

Høje Tåstrup C P/S
Komplementarselskabet Høje Taastrup C ApS

Associeret virksomhed
Associeret virksomhed

Der har ikke været transaktioner på ikke markedsbaserede vilkår