

Danske Shoppingcentre P/S

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

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 8. marts 2023

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
SELSKABSOPLYSNINGER	3
PÅTEGNINGER	
Ledespåtegning	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 2022
7. regnskabsår

Fuldt ansvarlig deltager: Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS

BESTYRELSE

André Scharf (formand)
Michael Nielsen (næstformand)
Karoline Nader-Gräff
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 8. marts 2023

EJERFORHOLD

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022, af resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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, 8. marts 2023

Direktion:

Jesper Faurholdt-Christensen

Bestyrelse:

André Scharf
Formand

Michael Nielsen
Næstformand

Karoline Nader-Gräff

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 8. marts 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

(Mio. kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	978	882	721	791	720
Bruttoresultat	555	471	387	498	494
Værdiregulering	-141	33	-1255	-384	194
Resultat af finansielle poster	-1	-2	-1	-1	-1
Primært resultat	414	504	-868	113	688
Årets resultat	424	517	-869	110	686
Anlægsaktiver, tilgang	226	1.553	99	481	1828
Investeringsjendomme	14.988	14.902	13317	14474	14451
Aktiver i alt	15.257	15.136	13727	14691	14612
Egenkapital	14.805	14.782	13325	14194	14200
Langfristede forpligtelser	191	197	205	208	210
Kortfristede forpligtelser	261	157	196	288	203
Nøgletal:					
Overskudsgrad	42,3%	57,2%	-120,4%	14,3%	95,6%
Bruttomargin	56,7%	53,4%	53,7%	62,9%	68,6%
Egenkapitalens forrentning	2,9%	3,7%	-6,3%	0,8%	5,2%
Soliditetsgrad	97,0%	97,7%	97,1%	96,6%	97,2%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	187	152	35	5	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 butikcentre samt virksomhed tilknyttet hertil.

Danske Shoppingcentre P/S ("selskabet") ejer 17 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

2022 har i høj grad været påvirket af negative markedsforhold, hvor året startede med at mange kunder enten var smittet med Covid-19, eller var i isolation, grundet tæt kontakt til én som var smittet med Covid-19. Covid-19 har dog ikke medført, at butikker har været tvangslukket i 2022, men Covid-19 var dog årsag til at kundetallet i Q1 2022 har ligget på et noget lavere niveau i forhold til et normal-år. I februar 2022 udbrød krigen i Ukraine, hvilket medførte at inflationen steg i løbet af især 2. halvår 2022 og forbrugertilliden faldt til et historisk lavt niveau. På trods af disse negative markedsforhold har kundetallene efter Q1 ligget på niveau med 2021, men der er dog konstateret et mindre fald i kundetallene i forhold til før Covid-19.

På trods af lidt færre kunder i centrene i forhold til før Covid-19, er det konstateret at, købet pr. kunde var stigende. Således er lejernes omsætning i væsentligt omfang på niveau med tidligere, dog med udsving lejere og brancher imellem.

På trods af de generelt usikre økonomiske forhold har DSC igennem året indgået et historisk højt antal udlejninger. En lang række af ny-udlejningerne er indgået i 2. halvår af 2022, hvilket sammenholdt med de opsigelser som selskabet har modtaget, gør at udlejningsprocenten hen over året har været stabil på 91%.

I henhold til forretningsstrategien har selskabet igennem de seneste par år insourcet en lang række medarbejdere og funktioner. Selskabet indgik i 2022 en aftale med selskabets eksterne administrator om at hjemtage de sidste administrative og regnskabsmæssige opgaver, således at DSC i 2023 vil have hjemtaget alle væsentlige funktioner indenfor administration og management, herunder markedsføring af butikcentre. Dette har medført at selskabet ultimo året har ca. 190 fuldtidsansatte.

Selskabet har i 2022 indgået to store lejekontrakter med to helt nye lejere i Kolding Storcenter, ligesom der er opnået lokalplansgodkendelse til at udvide Kolding Storcenter med ca. 8.000 m². Det forventes at byggeriet igangsættes i 2023 og udvidelsen forventes færdig til åbning af butikkerne i foråret 2024.

Ultimo 2022 indgik selskabet en salgsaftale om frasalg af City Vest i Århus med virkning fra 1. februar 2023. City Vest er solgt til en af de største udviklere i området, hvorfor køber anses som den helt rigtige køber af centeret og den fremtidige udvikling heraf.

Selskabets investering i Høje Taastrup C P/S (HTC) har i året udbetalt udbytte på 13 mio. kr. til selskabet, hvoraf 11 mio. kr. medfører en positiv påvirkning af resultatet for selskabet.

Årets resultat

Selskabets drift er væsentlig forbedret i forhold til 2022. I lighed med forventningerne er selskabets omsætning steget til 978 mio. kr. i 2022 mod 882 mio. kr. i 2021. Stigningen skyldes primært, at der i 2022 er ydet færre rabatter til selskabets lejere som følge af, at ingen butikker har været tvangslukket i 2022. Endvidere har der i året været en stigning af kontraktlejen. Endelig har der været en stigning i omsætningen som følge af, at selskabet i løbet af 2021 har overtaget markedsføringsaktiviteterne, hvor lejerne i hele 2022 har indbetalt markedsføringsbidrag, hvorimod lejerne kun indbetalte bidrag i 2021, i den periode selskabet havde overtaget den økonomiske aktivitet fra centerforeningerne. Den forøgede indtægt fra markedsføringsaktiviteterne har medført en tilsvarende forøgelse af omkostningerne i forhold til 2021 og har derved ingen resultatpåvirkning.

Selskabets omkostninger er steget med 13 mio. kr. til 424 mio. kr. i 2022. Der har i året været en væsentlig stigning som følge af at 2022 har været påvirket af helårseffekten af overtagelse af markedsføringsaktiviteterne. Modsat har der i året været afholdt færre omkostninger til planlagt vedligeholdelse i forhold til 2021 og hensættelse til tab på tilgodehavender har været mindre end i 2021.

Således udgør bruttoresultatet 555 mio. kr. i 2022 mod 471 mio. kr. i 2021 – en stigning på 84 mio. kr. svarende til 18%.

Selskabet har i 2022 foretaget en samlet nedskrivning på 141 mio. kr. mod en positiv regulering i 2021 på 33 mio. kr. Den foretagne nedskrivning skyldes dels, at de anvendte afkastkrav grundet markedsforholdene er steget 0,11% til 5,03% pr. 31. december 2022. Modsat har der i året været en positiv regulering, der ikke har kunnet opveje stigningen i afkastkravet. Den positive regulering skyldes dels en forøgelse af det anvendte cash flow primært som følge af højere lejeindtægter i forhold til tidligere, samt at der i året er anvendt midt-årlige tilbagediskontering af cash flowet, da dette anses som værende mere retvisende. Den samlede nedskrivning i 2022 udgør 0,9% af centrenes værdi.

Selskabets resultat for 2022 udgør 424 mio. kr. mod et resultat for 2021 på 517 mio. kr. Årets resultat før værdireguleringer er på niveau med det forventede, markant over sidste år og anses derfor som værende tilfredsstillende.

Der har i 2022 været gennemført en række ombygningsarbejder på centrene og der er i 2022 foretaget investeringer på i alt 226 mio. kr., hvoraf ombygningen til Illums Bolighus i Lyngby Storcenter udgør den væsentligste del. Efter årets værdireguleringer udgør dagsværdien af porteføljen kr. 14.988 mio. med udgangen af 2022.

Selskabet har i løbet af 2022 udbetalt udbytte til ejerne på i alt 270 mio. kr. hvorefter selskabets egenkapital udgør 14.935 mio. kr. ultimo året mod 14.782 mio. kr. ultimo 2021. Selskabets likvide beholdninger udgør ultimo året 105 mio. kr.

Forventninger til 2023

Selskabet forventer en forøgelse af resultatet før værdireguleringer i forhold til 2022.

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 5,03% mod 4,92% ultimo 2021. Laveste anvendte afkastkrav er 4,45% og højeste afkastkrav er 8,75%. Disse niveauer fastsættes med ekstern professionel assistance og udtrykker hver enkelt centers attraktivitet, udlejningsprofil, beliggenhed og risikoprofil. De nuværende generelt usikre markedsforhold herunder stigende renteniveau medfører et lavere transaktionsniveau. Dette øger usikkerheden i forbindelse med fastsættelse af afkastkravene.

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 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 har indarbejdet retningslinjer for dataetik som en integreret del af GDPR-retningslinjerne indenfor tre primære områder, hvor selskabet anvender og indsamler væsentlige data som ikke kan karakteriseres som persondata eller personfølsomme data.

Lovpligtig redegørelse om samfundsansvar

Plads til Liv

Grundlæggende har selskabet den holdning, at forretning skal drives på en måde, der tilgodeser både samfundet, miljøet, kunderne, medarbejderne og i sidste ende pensionskunderne hos de to ejerselskaber. Selskabet respekterer i henhold til sit overordnede værdisæt FN's 17 verdensmål og støtter op om FN Global Compacts 10 principper.

I løbet af 2022 har bestyrelsen godkendt selskabets nye ESG-strategi og der er ansat en ESG ansvarlig for at sikre strategiens implementering. ESG Strategien hedder "Plads til liv" og indeholder selskabets mål og initiativer for en bæredygtig udvikling frem til 2026. Strategien omfatter fem væsentlige områder identificeret ved bl.a. dialog med nøgle interessenter, risikoanalyse, såvel som trends i samfundet og industrien.

Plads til god forretning

Vores forretningsadfærd er bygget på transparens og et flerstrengt perspektiv på den værdi vi skaber. I det kommende år har selskabet som målsætning at implementere et whistleblowersystem, som vil give medarbejdere mulighed for at indberette mistanke om ulovlige forhold.

I løbet af 2022 har selskabet udskiftet et bestyrelsesmedlem, hvilket har styrket vores kønssammensætning i bestyrelsen. Bestyrelsen er nu sammensat af 20% kvinder og 80% mænd. Det øverste ledelsesorgan i selskabet består kun af den administrerende direktør, dvs. 100% mænd. De øvrige ledelsesniveauer består af 29% kvinder og 71% mænd. Der er fokus på at få en kønsmæssig ligestilling af kønnene i både bestyrelsen og i de øvrige ledelsesniveauer. Selskabet planlægger at fastlægge måltal i løbet af 2023 for det underrepræsenteret køn.

Politikker for menneskerettigheder, sociale og medarbejderforhold samt antikorruption og bestikelse er hovedsageligt indeholdt i selskabets politik og retningslinjer for indkøb samt de underliggende forretningsgange i selskabet. Kravene dækker bl.a., at leverandører og eventuelle underleverandører skal respektere FN's Global Compact's 10 principper. Selvom vi stiller krav, er der en risiko for at serviceudbydere, leverandører eller underleverandører ikke overholde de retningslinjer eller lovgivning de er underlagt, f.eks. Menneske- og arbejdstagerrettigheder.

Selskabet har i løbet af 2022 fastlagt retningslinjerne for dataetik således at det indgår som en integreret del af GDPR-retningslinjerne. I disse retningslinjer findes informationer om vores behandling af persondata, og hvordan vi forholder os til at overholde GDPR. Alle medarbejdere skal årligt gennemgå et obligatorisk GDPR-kursus.

Plads til fremtidigt liv på kloden

Selskabet har stort fokus på at drive og forvalte shoppingcentre på en forsvarlig måde, således at de har en mindst mulig klima- og miljøpåvirkning. Der udledes dagligt en stor mængde CO₂ som følge af drift, løbende renovering og vedligeholdelse af vores centre.

Reduktion af centrenes energiforbrug samt udvidelse af egne vedvarende energikilder er centrale initiativer. Siden selskabets opstart i 2019, frem til 2022 har vi reduceret centrenes energi med 14%. Det er primært opnået ved fokus på energiledelse samt investering i nye teknologier.

Selskabet har som målsætning at reducere CO₂ forbruget fra energi i fællesområder med 70% frem mod 2026 (benchmark 2019), eller fra 11,3 kg. CO₂e pr.m² (2019) til 3,6 kg. CO₂e pr.m² (2026). I 2022 har selskabet reduceret CO₂ aftryk (mod 2019) med 34%, eller ned til 7,9 kg. CO₂e pr.m².

I det sidste kvartal af 2022 har selskabet formået at reducere elforbruget i centre med 21,3%, sammenlignet med samme periode året før. Besparelserne er opnået ved, træning og optimering af

driftsadfærd samt driftsoptimering og vedligeholdelse. Alt i alt har Selskabet investeret næsten 19 millioner i energioptimeringsprojekter i 2022.

Af initiativer gennemført i 2022 kan nævnes at der er skabt fuld adgang til energidata i alle centre på vores energistyringsplatform indkøbt i 2021. Derudover har 4 centre gennemgået omfattende energi-optimeringsprojekter med nyt teknologisk udstyr. I løbet af 2023 vil selskabet fortsat investere i energioptimeringer i dets centre. Målsætningen er at udvide og udnytte strøm generet fra egne solcelleanlæg.

Selskabet har også en ambition om at bidrage til bæredygtige mobilitetsmønstre i byen. Som målsætning vil vi gerne etablere elbil ladestandere ved alle vores centre i 2026. I løbet af 2022 har selskabet fået etableret 84 elbil ladestandere ved 5 af vores centre. Planen er at idriftsætte yderligere 284 ladestandere i løbet af 2023 ved yderligere 11 centre.

Plads til meningsfuldt arbejde

I selskabet er vores hverdag præget af en åben og ærlig dialog, hvor ordentlighed, ansvar og respekt er nøgleord. Vi har et stort fokus på arbejdsglæde blandt medarbejdere. Målsætningen er at vores MTU-score for loyalitet og arbejdsglæde skal være over 80 og en eNPS score der hæves til min 60 i 2026 fra 57 i 2019. Vores seneste eNPS score fra måling i januar 2023 er på 66, med en svarprocent på 98% - et resultat vi er meget stolte af.

Der er fokus på at have et sikkert og sundt arbejdsmiljø for medarbejdere, lejere, entreprenører og kunder. Vores målsætning er at have 0 alvorlige arbejdsulykker, et mål som vi har levet op til i 2022. Selskabet har i 2022 gennemgået og opdateret samtlige centres evakueringsplaner i samarbejde med myndigheder, for at sikre at de bedste sikkerhedsforanstaltninger er på plads.

Plads til at gøre det let at handle bæredygtigt

Selskabet ønsker at gøre det let for vores kunder at handle bæredygtigt i samarbejde med vores lejere. Flere centre har i 2022 haft fokus på at finde lejere indenfor især genbrugssegmentet, såsom tøj upcycling. Selskabet har generelt set givet flere lejere med særligt fokus på bæredygtige koncepter fordelagtige kontrakter.

For at støtte iværksættere med en lettere adgang til marked, har selskabet også afholdt sin første iværksætterkonkurrence med stor succes i samarbejde med sine partnere. I det kommende år vil der sættes flere initiativer i gang, formidles viden og inspirere til handling.

Plads til at styrke det lokale fællesskab

Det er vigtigt for Selskabets centre at have en stærk lokal forankring. I løbet af 2022 har hvert center identificeret et særligt lokalt forankret socialt formål. Formålet understøttes i form af lokale aktiviteter og partnerskaber med lokale foreninger.

Som et tværgående initiativ støtter selskabet, udsatte børn og unge igennem vores Ønsketræ koncept. Vi har en 2026 målsætning om at indsamle 25.000 gaver til en værdi af 5 mio. kr. 2022 var første gang konceptet blev afholdt i samtlige centre med stor succes. Centrene indsamlede 4.682 gaver til en værdi af over 1 mio. kr.

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.	2022	2021
2	Nettoomsætning	978.434	882.244
3	Eksterne omkostninger	-423.918	-411.068
	BRUTTORESULTAT	554.516	471.176
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-140.628	33.267
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	413.888	504.443
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	10.876	14.666
5	Finansielle indtægter	264	42
6	Finansielle omkostninger	-1.455	-2.311
	ORDINÆRT RESULTAT	423.573	516.840

BALANCE
31. december

Note	T.kr.	2022	2021
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	14.987.740	14.902.280
8	Driftsmidler	2.327	3.563
	I alt	14.990.067	14.905.843
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	74.923	77.083
	I alt	74.923	77.083
	Anlægsaktiver i alt	15.064.990	14.982.926
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende fra salg	33.834	30.250
	Andre tilgodehavender	53.457	30.174
	I alt	87.291	60.423
	Likvide beholdninger	105.151	92.689
	Omsætningsaktiver i alt	192.442	153.112
	AKTIVER I ALT	15.257.432	15.136.038

BALANCE

31. december

Note T.kr.	2022	2021
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	101.500	101.500
Forslået udbytte	70.000	400.000
Overført resultat	14.633.966	14.280.393
Egenkapital i alt	14.805.466	14.781.893
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Deposita	191.056	196.699
I alt	191.056	196.699
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Skyldigt udbytte	130.000	0
Anden gæld	130.909	157.446
I alt	260.909	157.446
Gældsforpligtelser i alt	451.965	354.145
PASSIVER I ALT	15.257.432	15.136.038

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

T.kr.

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

	Selskabskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Saldo pr. 01.01.22	101.500	14.280.393	400.000	14.781.893
Udbytte i året	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	353.573	70.000	423.573
Saldo pr. 31.12.22	101.500	14.633.966	70.000	14.805.466

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note T.kr.	2022	2021
<u>Driftsresultat</u>	554.516	471.176
<u>Ændring i driftskapital</u>	-57.500	1.827
	497.016	473.003
Modtagne finansielle indtægter	264	42
<u>Betalte finansielle omkostninger</u>	-1.455	-2.311
Pengestrømme vedrørende drift	495.825	470.735
Køb og salg af materielle anlægsaktiver	-226.400	-1.553.284
<u>Udbytte fra associerede virksomheder</u>	13.036	14.666
Pengestrømme vedrørende investeringer	-213.364	-1.538.619
Kapitalforhøjelse	0	1.420.000
<u>Betalt udbytte</u>	-270.000	-480.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	-270.000	940.000
Ændring i likvider	12.462	-127.884
<u>Likvider 01.01</u>	92.689	220.573
Likvider 31.12	105.151	92.689

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 P/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 leje- samt markedsføringsindtægter, men 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 lejerner.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger, og eventuelle tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger. Endvidere indgår udbytte af kapitalandele, bortset fra udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Indeholder renter og rentelignende udgifter af gældsforpligtelser og renter fra gæld tilknyttede virksomheder, herunder kurstab på obligationslån.

Skat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under Værdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber 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 4,45 pct. til 8,75 pct. Porteføljens vægtet gennemsnit udgør 5,03 pct. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 pct. og opgjort tomgang. I forbindelse med tilbagediskontering anvendes midtårlige tilbagediskontering af cash flowet. 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.	2022	2021
2	Nettoomsætning		
	Leje	918.136	823.786
	Refunderet via forbrugsregnskaberne	60.299	58.458
	I alt	978.434	882.244
3	Eksterne omkostninger		
	Lovpligtig revision af årsregnskab	-110	-105
	Revision, andet	-71	-28
	I alt	-181	-133
	Medarbejderforhold		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	187	152
	Specifikation af vederlag undlades iht. ÅRL 98b stk. 3.		
	Bestyrelseshonorar udgør	150	75
	Personaleomkostninger		
	Lønninger	-70.581	-59.384
	Pensioner	-5.582	-5.231
	Andre omkostninger til social sikring	-3.552	-6.401
	I alt	-79.715	-71.016
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-140.628	33.267
	I alt	-140.628	33.267
5	Finansielle indtægter		
	Andre renteindtægter mv.	264	42
	I alt	264	42
6	Finansielle omkostninger		
	Andre renteomkostninger mv.	-1.455	-2.311
	I alt	-1.455	-2.311

NOTER

T.kr.	2022	2021
7 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.408.889	14.856.833
Tilgang	226.088	1.552.056
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	16.634.977	16.408.889
Værdireguleringer primo	-1.506.609	-1.539.876
Årets værdireguleringer	-140.628	33.267
Værdireguleringer ultimo	-1.647.237	-1.506.609
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.987.740	14.902.280

Dagsværdireguleringer vedrører udelukkende selskabets shoppingcenter.

I DCF beregningen af ejendommenes dagsværdi er anvendt afkastprocenter (diskonteringsrate) fra 4,45% til 8,75% 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 -713 mio. kr. / +790 mio. kr.

T.kr.	2022	2021
8 Driftsmidler		
Kostpris primo	24.192	22.964
Tilgang	312	1.228
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	24.504	24.192
Afskrivninger primo	-20.629	-18.972
Årets afskrivninger	-1.548	-1.657
Afskrivninger ultimo	-22.177	-20.629
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.327	3.563
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	79.168	79.168
Tilgang	0	0
Kostpris, ultimo	79.168	79.168
Værdiregulering, primo	-2.085	-2.085
Årets værdiregulering	-2.160	0
Værdiregulering, ultimo	-4.245	-2.085
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	74.923	77.083

Årsregnskabet for 2022 er endnu ikke aflagt, hvorfor tallene for Årsregnskabet 2021 er vist. Der er i 2022 modtaget 13 Mio. kr. i udbytte. 11 Mio. kr. er ført som indtægt og 2 Mio. kr. er ført som regulering på kapitalandelene.

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

NOTER

T.kr.	2022	2021
10 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for året	70.000	400.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	180.000
Overført resultat	353.573	-63.160
DISPONERET I ALT	423.573	516.840

- 11 **Eventualforpligtelser**
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der påhviler momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 306.259

- 12 **Nærtstående parter og ejerforhold**

Bestemmende indflydelse

Danica Ejendomme P/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