

Årsrapport 2025

Danske Shoppingcentre FC P/S

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 4. marts 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12

Selskabsoplysninger

Navn

Danske Shoppingcentre FC P/S

Adresse

c/o Danske Shoppingcentre P/S
Cityringen 24
2630 Taastrup

CVR-nr.

37 50 97 87

Stiftet

1. marts 2016

Regnskabsår

1. januar – 31. december 2025
10. regnskabsår

Fuldt ansvarlig deltager

Komplementarselskabet Danske Shoppingcentre ApS

Bestyrelse

Jørgen Høholt (formand)
Jesper Koefoed (Næstformand)
Christian Ravnås Birk
Christoffer Møllenbach
André Scharf

Direktion

Jesper Faurholdt-Christensen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 4. marts 2026

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Årets resultat

Resultatet for 2025 udgør 95.376 t.kr.

Selskabets resultat er i høj grad påvirket af driften i Frederiksberg Centeret I/S, herunder værdiregulering af centeret.

Årets resultat før værdireguleringerne er som forventet. 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 2026

Selskabet forventer i 2026 et tilfredsstillende resultat.



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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 4. marts 2026

Direktion:

Jesper Faurholdt-Christensen
Administrerende Direktør (CEO)

Bestyrelse:

Jørgen Høholt
Formand

Jesper Koefoed (Næstformand)

Christoffer Møllenbach

Christian Ravnås Birk

André Scharf

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 1. januar 2025 – 31. december 2025, 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 økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 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 revisoreres 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 indvirkning på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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:

- Identifierer 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 anvendte 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 4. marts 2026

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Rasmus Christiansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50632

Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

Note	T. kr.	2025	2024
	Bruttoresultat	0	0
2	Andre eksterne omkostninger	-62	-62
	Ordinært resultat før skat	-62	-62
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	95.435	114.974
	Finansielle indtægter	3	7
	Årets resultat	95.376	114.919
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	39.435	62.974
	Forslag til udbytte for året	56.000	46.000
	Overført resultat	-59	5.945
	Disponeret i alt	95.376	114.919



SHOPPING
FERRIS
CENTER

SHOPPING
FERRIS
FREDERICKSBURG CENTER

Balance

31. december - Aktiver

Note	T. kr.	2025	2024
	ANLÆGSAKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.287.323	1.247.889
	I alt	1.287.323	1.247.889
	Anlægsaktiver i alt	1.287.323	1.247.889
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Likvide beholdninger	261	256
	Omsætningsaktiver i alt	261	256
	AKTIVER I ALT	1.287.584	1.248.145

31. december - Passiver

Note	T. kr.	2025	2024
	EGENKAPITAL		
5	Selskabskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	108.692	69.257
	Foreslået udbytte ultimo	56.000	46.000
	Overført resultat	1.072.201	1.072.258
	Egenkapital i alt	1.286.893	1.237.515
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Skyldigt udbytte	0	10.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34	35
	Gæld til tilknyttede virksomheder	657	595
	Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	691	10.630
	PASSIVER I ALT	1.287.584	1.248.145



Egenkapitalopgørelse

31. december

Note	T. kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning	Overført overskud/underskud	Foreslået udbytte	I alt
5	Primo	50.000	69.257	1.072.260	46.000	1.237.517
	Udbytte i året	0	0	0	-46.000	-46.000
	Årets resultat	0	39.435	-59	56.000	95.376
	Ultimo	50.000	108.692	1.072.201	56.000	1.286.893

Kommanditaktier a 1 kr. 50.000.000

Nærtstående part med bestemmende indflydelse:

Selskabet er ejet i fællesskab af Danica Ejendomme P/S 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 Ejendomme P/S 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 pålægges, 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 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.



Note	T. kr.	2025	2024
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	69.256	6.282
	Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	95.435	114.975
	Udlodning	-56.000	-52.000
	Værdireguleringer ultimo	108.691	69.257
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.287.323	1.247.889
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:		
	Navn og Hjemsted	Ejerandel	Resultat
			Egenkapital
	Frederiksberg Centret I/S, Frederiksberg	67%	143.153
			1.930.986
4	Eventualforpligtelser		
	Der påhviler selskabet ingen eventualforpligtelser.		