

Årsrapport 2024

Danske Shoppingcentre P/S

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



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

/

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

DSC & Årets highlights

Om DSC	5
Finansielle highlights.....	8
ESG highlights	9

Finansiel beretning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske aktiviteter.....	11
Årets resultat	12
Hoved- og nøgletal	13
Forventninger til 2025.....	14

ESG & Bæredygtighed

Plads Til Liv	17
Miljømæssig bæredygtighed	20
Social bæredygtighed	25
Ledelsesmæssig bæredygtighed	28

Årsregnskab

Resultatopgørelse	31
Balance.....	32
Egenkapitalopgørelse	34
Pengestrømsopgørelse.....	35

Påtegninger

Ledespåtegning	37
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	38

Noter

Anvendt regnskabspraksis	41
Noter vedr. årsregnskab	41

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 2024
9. regnskabsår

Fuldt ansvarlig deltager

Komplementarselskabet
Danske Shoppingcentre ApS

Bestyrelse

Carsten Nygaard Knudsen (formand)
Michael Nielsen
Peter Mering
Martin Vang Hansen
Christian Birk
Jørgen Nielsen
Andre Scharf

Direktion

Jesper Faurholdt-Christensen

Revision

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes /

Ejerforhold

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





DSC & Årets highlights

- 5 Om DSC
- 8 Finansielle highlights
- 9 ESG highlights

Om DSC



16

centre



72 millioner

besøgende årligt

DSC står for Danske Shoppingcentre (herefter omtalt som Selskabet) og er et joint venture mellem Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) og Danica Ejendomme. Selskabet blev grundlagt i 2018 og sammen med søsterselskabet Danske Shoppingcentre FC P/S, der ejer Frederiksberg Centret, ejer selskaberne ved udgangen af 2024 16 shoppingcentre fordelt over hele Danmark. Vores samlede portefølje omfatter 820.000 m², som rummer cirka 1.100 lejemål og tiltrækker årligt omkring 72 millioner besøgende.

Selskabet ejer følgende shoppingcentre:

- Aalborg Storcenter
- Amager Centret
- City2
- Copenhagen Designer Outlet
- Friis Shoppingcenter
- Glostrup Shoppingcenter
- Helsingør Bycenter
- Herning Centret
- Ishøj Bycenter
- Kolding Storcenter
- Lyngby Storcenter
- Nørrebro Bycenter
- Randers Storcenter
- SlotsArkaderne
- VestsjællandsCentret

Danske Shoppingcentre FC P/S:

- Frederiksberg Centret

Tidslinje

2018

Danske Shoppingcentre P/S grundlægges

Opkøb af Herning Centret

Opkøb af sidste del af Randers Storcenter

2020

Gennemrenovering af Amager Centret

2021

Opkøb af Aalborg Storcenter

2022

Frasalg af City Vest

2024

Frasalg af Magasin i Friis Shoppingcenter

Udvidelse af Kolding Storcenter

Frasalg af Hvidovre C

Vores værdier

I Selskabet er vores kultur og værdier fundamentet for vores daglige arbejde. Vores succes afhænger i høj grad af en stærk fælles kultur, hvor vi udnytter vores forskellige kompetencer og arbejder mod fælles mål. Som en del af fællesskabet er vores fem værdier centrale for den måde, vi samarbejder på og skaber resultater sammen. Vores værdier er:

Kundefokus er centralt i alt, vi gør. Vi træffer beslutninger med kunderne i tankerne og skaber en attraktiv shoppingoplevelse fra parkeringen til kvitteringen.

Købmandskab handler om at forstå vores lejere og samarbejdspartnere for at levere løsninger, der skaber værdi for alle parter.

Handlekraft betyder, at vi handler hurtigt og effektivt. Vi tager ansvar, justerer kursen når nødvendigt og stræber altid efter at gøre tingene bedre.

Nytænkning opfordrer os til at finde løsninger på både gamle og nye udfordringer. Vi lytter til ideer og arbejder aktivt med innovation.

Ordentlighed er grundlaget for vores samarbejde. Vi møder hinanden med respekt, er åbne og ærlige, og man kan stole på os.



ORDENT
LIGHED



KØBMAND
SKAB



HANDLE
KRAFTIG



NY
TÆNKENDE



KUN
FOK



Vision

Vi vil være Danmarks foretrukne mødesteder
for inspirerende handelsoplevelser

Vi ER fremtidens markedspladser

Vi vil eje og udvikle landets bedste markedspladser med centre, der altid er aktuelle og attraktive for de mange besøgende. Vi tror på, at shoppingcentre fortsat har en væsentlig plads i fremtidens detaillandskab. Men det kræver, at vi hele tiden udvikler os. For at forblive relevante, skal vi løbende tilpasse os fremtidens behov, så vi kan skabe fremtidens spændende markedspladser. Derfor arbejder vi i DSC både strategisk og praktisk med at sikre forbrugerens behov – også før de opstår. En af vores vigtigste kompetencer er at vide, hvad forbrugerne gerne vil have. Vi analyserer trends og tendenser for at sikre langsigtede investeringer og tilfredse kunder og lejere, og vi arbejder målrettet med at forme og forandre vores centre, så de hele tiden er aktuelle og indbyder forbrugerne til handel, hygge og spændende oplevelser.



Mission

Vi udvikler fremtidens markedspladser til
handel, inspiration og oplevelser

Vores ambition om at skabe danskernes foretrukne markedspladser kræver målrettet og innovativ udvikling for kunderne, samt et tæt partnerskab med vores butikker. Sammen med vores kerneforretning og vores andre innovative forretningsområder, skaber Selskabet et brand-univers på tværs af kategorier, segmenter og brancher. Vi er en markedsplads hvor mange brands kan optræde i et innovativt og autentisk fællesskab med sammenlignelige koncepter. Det giver slutforbrugeren en ekstraordinær oplevelse og følelse af, hvad fremtidens markedsplads kan tilbyde.



***Sammen skaber vi oplevelser, der
engagerer og inspirerer.***



Finansielle highlights



Årlig besøgende¹



Centrenes samlede værdi²



Lejeindtægter mv.²



Kundeudvikling
i indeks



Nye udlejninger i antal
i indeks



Nye udlejninger i m²
i indeks



Fuldtidsarbejdsstyrke

+ 2024 har været et år med flotte resultater for Danske Shoppingcentre (DSC). Vi har opnået vores historisk bedste resultat med en markant stigning i kundestrømmen, der nåede hele 72 millioner besøgende i 2024. Samtidig har vi set en øget omsætning i vores shoppingcentre, og den laveste tomgang siden etableringen af DSC, så vi er godt på vej til at skabe fremtidens markedspladser. Jeg er særlig stolt over, at vi i 2024 vandt den prestigefyldte pris som Årets Ejendomsvirksomhed 2024. Det er en anerkendelse, som alle i DSC kan være stolte af.

Jesper Faurholdt
CEO for Danske Shoppingcentre

¹Inklusiv besøgende i Frederiksberg Centret.

²Omsætning og centrenes samlede værdi er beregnet eks. Hvidovre C.

ESG highlights

49%

Kønsdiversitet, kvinder

51%

Kønsdiversitet, mænd

53%

Centre med solceller

+59

eNPS score¹

6.316

gaver

Indsamlet til udsatte børn ifm. Ønsketræet

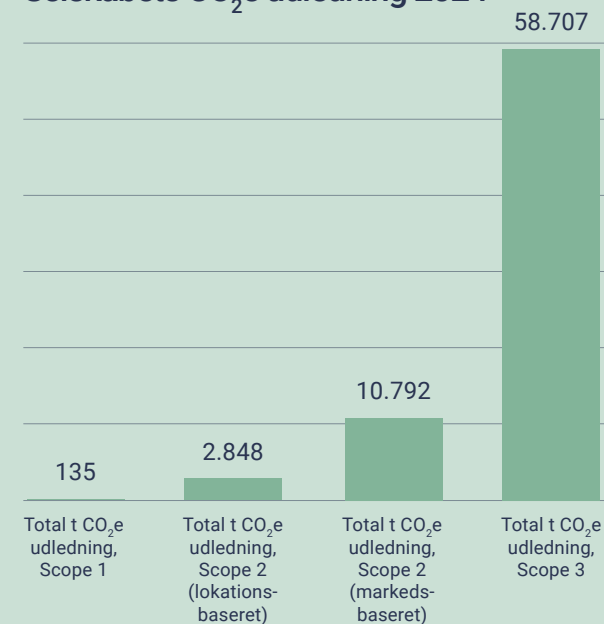
61.690

tons

Samlet CO₂e udledning²



Selskabets CO₂e udledning 2024



¹eNPS står for Employee Net Promoter Score, som måler medarbejdertilfredshed fra -100 til +100.

²Udregnet ved den lokationsbaserede metode.



Finansiel beretning

- 11 Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
 - 12 Årets resultat
 - 13 Hoved- og nøgletal
 - 14 Forventninger til 2025
-

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Koncernens formål er direkte eller indirekte at eje, drive, udvikle og udleje shoppingcentre samt virksomhed tilknyttet hertil.

Danske Shoppingcentre P/S ("selskabet") ejer ved udgangen af 2024 15 shoppingcentre i København samt i de større provinsbyer. Søsterselskabet Danske Shoppingcentre FC P/S har delejerskab til et shoppingcenter i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 har været præget af økonomisk stabilitet i Danmark, faldende renter samt en stabil inflation, dog med lav økonomisk vækst. På trods heraf har forbrugertilliden gennem hele 2024 været negativ. Set over de seneste års usikre markedsforhold har 2024 generelt været et stabilt år.

Centrene har igennem de seneste år oplevet en høj stigning i kundetallene. Denne vækst er fortsat igennem 2024, hvor der samlet for hele porteføljen har været en vækst på 2,6 mio. kunder i forhold til 2023. Der er en stigning i kundevæksten i stort set alle centre i porteføljen, ligesom kundevæksten har været konstateret jævnt over hele året. Den positive kundevækst i koncernens centre bekræfter tesen om, at den fysiske detailhandel er i vækst i disse år.

Omsætningen hos Selskabets lejere er overordnet steget i stort set samme takt som kundevæksten. Der er konstateret udsving lejer og brancher imellem, hvilket dog har ligget på et forventeligt niveau i forhold til selskabets strategi for lejermikset i de enkelte centre.

Selskabet har ikke alene oplevet kunde- og omsætningsvækst. De positive stigninger har ligeledes afspejlet sig i antal lejekontrakter som er indgået igennem året – og som igen i 2024, har nået et nyt historisk niveau.



Vores ambition er at eje og drive landets bedste shoppingcentre, så jeg er glad for årets resultater, som viser, at vi er aktuelle og relevante for vores lejere og besøgende.

Jesper Faurholdt
CEO for Danske Shoppingcentre

De mange indgåede lejekontrakter gennem de seneste to år har medført, at en lang række større lejere er indflyttet i Q4 2024. Dermed har udlejningsprocenten for butiksljemål været stigende mod afslutning af året, hvor udlejningsprocenten for butiksljemål samlet for porteføljen pr. 31.12.2024 udgør 95%. Flere af centrene er tæt på fuldt udlejet, hvilket er særdeles positivt.

Selskabet har gennem de senere år arbejdet på to større udviklingsprojekter. Udbygningen af Kolding Storcenter med 8.000 m² blev afsluttet i 2024, hvor centeret den 30. maj 2024 afholdt en stor åbningsfest, og bød velkommen til centerets to nye lejere – Ilva og Leo's Legeland. Selskabets andet større udviklingsprojekt er ombygning og renovering af hoteltårnet i Lyngby Storcenter som ligger i forbindelse med centerdelen. I løbet af 2024 er alle lejere fraflyttet lejemålene og nedrivningsarbejder er foretaget igennem året. Ombygning og renoveringen vil foregå over de næste par år.

I løbet af 2024 har Selskabet afhændet Hvidovre C samt Magasin-ejendommen i Friis Shoppingcenter. Salget af Hvidovre C skyldes et strategisk valg om at fokusere på kerneforretningen med drift af shoppingcentre. Køberen af Hvidovre C ønsker at videreudvikle centeret og på sigt etablere boliger i ejendommen. Salget af Magasin, Friis Shoppingcenter til Magasin var en strategisk og fremadskuende aftale for både Selskabet og Magasin, som begge har store ambitioner for markedspladsen i Aalborg.

Årets resultat

Selskabets ordinære driftsresultat (bruttoresultat) er forbedret i 2024 og udgør 612 mio. kr. i 2024 mod 594 mio. kr. i 2023 – en stigning på 18 mio. kr. svarende til 3%. Det skal bemærkes, at resultatet for 2024 i forhold til 2023 er negativt påvirket af salget af Magasin, Friis Shoppingcenter. På trods heraf er driftsresultatet før værdireguleringer det bedste resultat i selskabets historie.

Selskabets nettoomsætning er steget 10 mio. kr. i forhold til 2023 og udgør 1.040 mio. kr. i 2024. Den primære årsag til stigningen i indtægterne skyldes forøgelsen i udlejningsprocenten samt positiv påvirkning af engangsindtægter i forbindelse med lejers fraflytning af lejemål. Modsat har frasalget medført en negativ påvirkning af nettoomsætningen.

Selskabets omkostninger er faldet med 8 mio. kr. til 429 mio. kr. i 2024. Den primære årsag til faldet i omkostningerne skyldes primært færre afholdte omkostninger til drift af centrene via Selskabets andel af varme/driftsregnskaberne.

Efter de seneste års markeds-mæssige usikkerheder og stigende renteniveau har afkastkravene på Selskabets centre været stigende i både 2022 og 2023, hvilket har medført større negative værdireguleringer. Igennem 2024 har afkastkravene været stabile, hvorfor det gennemsnitlige afkastkrav på centrene er uændret på 5,6%. Det stabile afkast har medført at værdiansættelsen af centrene

i 2024 har været positiv svarende til en regulering på 99 mio. kr. Dette skyldes at der har været en forøgelse i det forventede fremtidige cash flow. Den positive værdiregulering på 99 mio. kr. svarer til 0,7% af værdien. Der har i året været behov for at foretage en nedskrivning af kapitalandelene i Høje Taastrup C på 29 mio.

Årets resultatet for 2024 udgør i alt 689 mio. kr., mod et negativt resultat i 2023 på 798 mio. kr. Den væsentlige forbedring skyldes primært den væsentlige negative værdiregulering i 2023. Årets resultat før værdireguleringer er forbedret i forhold til 2023 og er på niveau med det forventede og det bedste i selskabets historie. Resultatet både før og efter værdireguleringer anses som værende tilfredsstillende.

Selskabet har igennem 2024 foretaget væsentlige investeringer i samtlige centre i porteføljen i forbindelse med lejemålsindretninger samt generelt opdatering af centrene. Der er således foretaget investeringer på i alt 525 mio. kr. i året, hvoraf de største investeringer er foretaget i Lyngby Storcenter, Kolding Storcenter samt Glostrup Shoppingcenter. Efter årets værdireguleringer udgør dagsværdien af porteføljen 14.291 mio. kr. med udgangen af 2024.

Selskabet har igennem 2024 udbetalt udbytte til ejerne på i alt 405 mio. kr., hvorefter Selskabets egenkapital udgør 14.376 mio. kr. ultimo året mod 13.937 mio. kr. ultimo 2023. Selskabets likvide beholdninger udgør ultimo året 181 mio. kr.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	1.040	1.030	978	882	721
Bruttoresultat	612	594	555	471	387
Værdiregulering	99	-1.399	-141	33	-1.255
Resultat af finansielle poster	8	8	-1	-2	-1
Primært resultat	710	-806	414	504	-868
Årets resultat	689	-798	424	517	-869
Anlægsaktiver, tilgang	527	400	226	1553	99
Investeringsejendomme	14.291	13.879	14.988	14.902	13.317
Aktiver i alt	14.717	14.474	15.257	15.136	13.727
Egenkapital	14.376	13.937	14.805	14.782	13.325
Langfristede forpligtelser	172	194	191	197	205
Kortfristede forpligtelser	170	342	261	157	196
Nøgletal:					
Overskudsgrad	68,3%	-78,2%	42,3%	57,2%	-120,4%
Bruttomargin	58,8%	57,6%	56,7%	53,4%	53,7%
Egenkapitalens forrentning	4,9%	-5,6%	2,9%	3,7%	-6,3%
Soliditetsgrad	97,7%	96,3%	97,0%	97,7%	97,1%
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	198	195	187	152	35

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad:

$$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Bruttomargin:

$$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Egenkapitalforretning:

$$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$



+ Det er vigtigt, at vi fortsat styrker vores shoppingcentre med relevante butikker og koncepter, så vi skaber fremtidens markedspladser, hvor mennesker mødes om mere end indkøb. Som en del af vores strategi har vi derfor investeret massivt i udviklingen af vores centre for at sikre, at de forbliver attraktive både for kunder og lejere.

Jesper Faurholdt
CEO for Danske Shoppingcentre

Forventninger til 2025

På trods af, at Selskabet ultimo 2024 har afhændet Hvidovre C og Magasin, Friis Shoppingcenter forventes en mindre forøgelse af resultatet før værdireguleringer i forhold til 2025.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets centre foretages til dagsværdi og er sket på baggrund af et markedsbaseret afkastkrav. Det vægtede afkastkrav er på 5,6% hvilket er uændret i forhold til ultimo 2023. Laveste anvendte afkastkrav er 5,2% og højeste afkastkrav er 7,6%. 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 butikscentre 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.

Begivenheder efter balancedagen

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



ESG & bæredygtighed

- 17 Plads Til Liv
 - 20 Miljømæssig bæredygtighed
 - 25 Social bæredygtighed
 - 28 Ledelsesmæssig bæredygtighed
-

Plads Til Liv

Selskabet er en virksomhed, der drives med omtanke for samfundet, miljøet, kunderne og medarbejderne. Vi respekterer FN's 17 verdensmål og støtter FN Global Compacts 10 principper. Vores ESG-strategi, kaldet Plads Til Liv 2026, adresserer de vigtigste udfordringer og muligheder inden for bæredygtighed og samfundsansvar. Vi integrerer ESG i alle vigtige beslutningsprocesser, fra udvikling og vedligeholdelse af bygninger til vores engagement i lokalsamfundet, relationer med samarbejdspartnere og medarbejdere, samt de oplevelser, vi tilbyder besøgende i vores centre.

Vores mål er at transformere og fremtidssikre vores portefølje, reducere vores klimaaftryk, sørge for at vores medarbejdere har et meningsfuldt arbejde, inspirere lejere og samarbejdspartnere, samt skabe værdifulde oplevelser for vores besøgende og værdi for lokalsamfundet.

Plads Til Liv

-  **Plads til fremtidig liv på jorden**
Så let et aftryk som muligt
-  **Plads til at gøre det lettere at handle mere bæredygtigt**
Bæredygtigt forbrug
-  **Plads til meningsfuldt arbejdsliv**
Arbejdsglæde og værdiskabelse for medarbejdere
-  **Plads til at styrke det lokale fællesskab**
Bæredygtige byer og lokalsamfund
-  **Plads til god forretning**
Etisk og transparent virksomhedsdrift

ESG

ESG står for Environmental, Social, and Governance og refererer til de tre hovedområder, som gør det muligt at forstå virksomheders miljømæssige, sociale og øvrige samfundspåvirkninger.

ESG er en måde at operationalisere og måle bæredygtighed på.

E

Environmental fokuserer på virksomhedens påvirkning af miljøet, herunder klimaaftryk og ressourceforbrug.

S

Social dækker forhold som medarbejdertrivsel, mangfoldighed og samfundsansvar.

G

Governance handler om ledelsesstruktur, etik og ansvarlig forretningspraksis.

Dobbelt væsentlighedsanalyse

I 2024 gennemførte vi en omfattende dobbeltvæsentlighedsanalyse (DMA) for at identificere og vurdere de vigtigste bæredygtighedsrelaterede risici og muligheder, der påvirker vores forretning. Analysen, som bygger på vores strategiske prioriteter, er blevet udført i overensstemmelse med de nyeste retningslinjer fra European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) og Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

DMA-processen har involveret interviews med nøgleinteressenter, herunder repræsentanter fra ledelsesteamet, nøgleleverandører, lejere, ejere og centerkunder. Formålet var at sikre en bred dækning af værdikæden og identificere potentielle risici og muligheder fra forskellige perspektiver.

Vi anvendte en fempunktsskala til at vurdere tidshorisonterne for de identificerede risici og muligheder og prioriterede dem baseret på deres sandsynlighed og potentielle påvirkning. De tærskler, vi har sat, afspejler en afbalanceret tilgang og er afstemt med CSRD-krav. Vores økonomiske konsekvensanalyse er på linje med Selskabets eksisterende risikometodologi.

Resultaterne af DMA'en har givet os værdifuld indsigt i, hvordan vi kan forbedre vores bæredygtighedsstrategi og sikre, at vi opfylder vores forpligtelser i henhold til CSRD. Vi har identificeret flere væsentlige risici og muligheder, som vi vil adressere i vores fremtidige strategiske planer.

Værdikæde og interessenter

Hos Selskabet har vi engageret os med flere af vores interessenter for at undersøge deres prioriteter og forventninger til os. De inkluderer leverandører, ejere/investorer, medarbejdere, lejere, besøgende i centre samt ledelsesteamet. Dialogerne med vores interessenter eller deres repræsentanter er et nøgleaspekt af vores DMA.

Vi har også forholdt os til relevante branchespecifikke standarder og akademiske værker. Ved denne brede involvering dækker vi både berørte interessenter af vores aktiviteter og brugere af vores bæredygtighedsrapport.

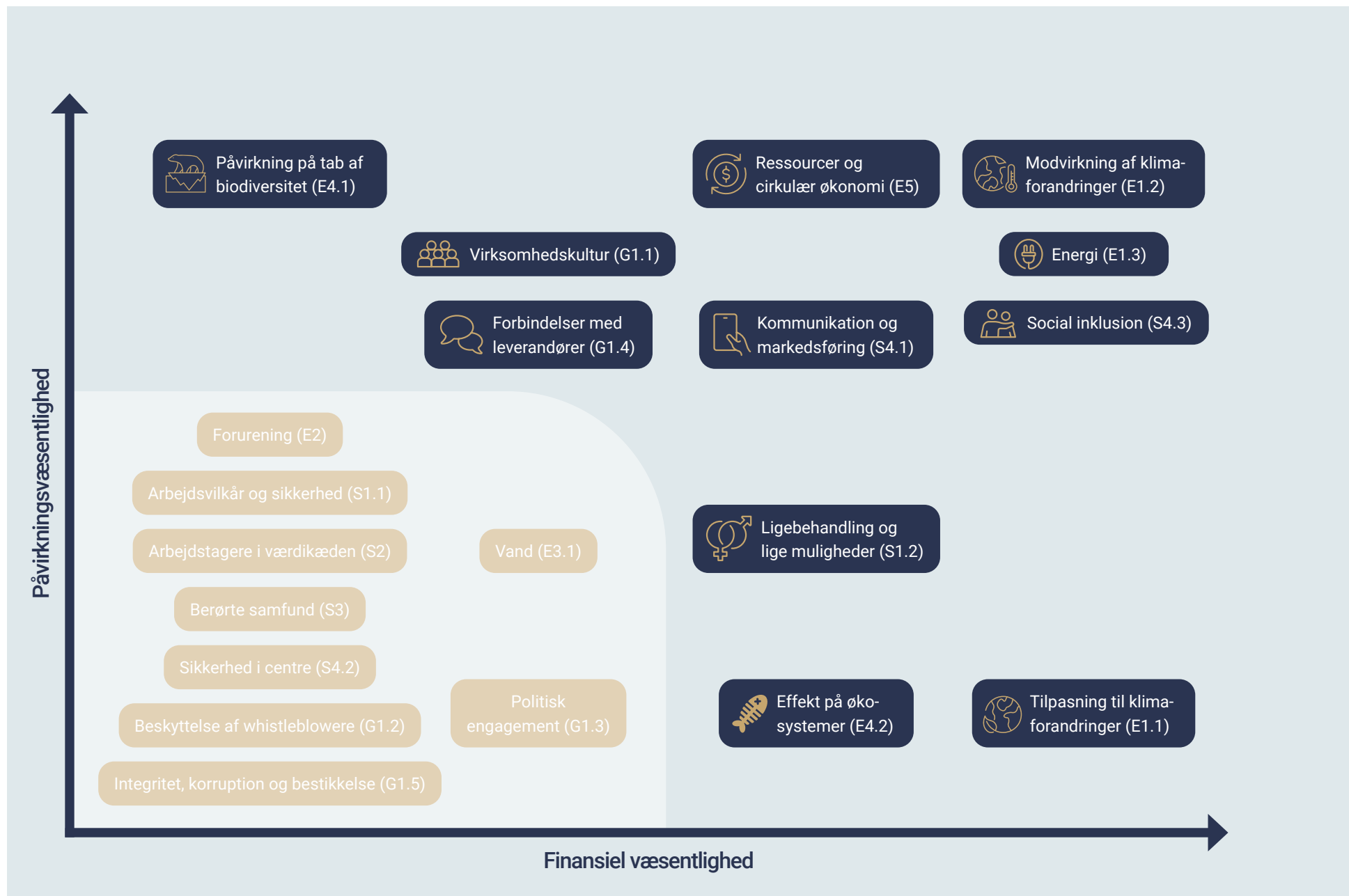
Identifikationen af Selskabets IRO'er (impact, risks og opportunities) har også indebåret en analyse af alle

leddene i værdikæden, fra leverandører (opstrøms) til besøgende i centre (nedstrøms).

Analysen har givet os værdifuld indsigt i, hvordan vi kan forbedre vores bæredygtighedsstrategi og sikre, at vi opfylder vores fremtidige forpligtelser i henhold til CSRD. Vi skal have fokus på de væsentligste emner: Modvirkning af klimaforandringer, Energi, Ressourcer og cirkulær økonomi, Social inklusion samt Kommunikation og marketing. Disse emner er afgørende for vores langsigtede succes og vores evne til at skabe værdi for både vores interessenter og samfundet som fremtidens markedsplads.



Resultaterne af DMA'en har givet os værdifuld indsigt i, hvordan vi kan forbedre vores bæredygtighedsstrategi.





Tidslinje for nye solcelleinstallationer



Miljømæssig bæredygtighed

Klima og energi

I Selskabet har vi fokus på at drive og forvalte shoppingcentre på en forsvarlig måde, så de har den mindst mulige klima- og miljøpåvirkning. Der udledes dagligt en stor mængde CO₂e som følgerne af drift, løbende renovering og vedligeholdelse af vores centre og er blandt de mest væsentligste ESG-risici for Selskabet.

I 2022 satte vi os som mål at reducere vores klimaaftryk ved at forbedre vores energieffektivitet. For at forbedre vores energieffektivitet har vi sat os som mål at reducere energiforbruget i centrenes fællesarealer inden 2026 og samtidig øge andelen af vedvarende energi i vores samlede energimix. I 2024 har vi opnået en reduktion af vores klimaaftryk med 35%, hvilket bringer os tættere på vores langsigtede mål om at reducere CO₂e-udledningerne fra energiforbruget i centrenes fællesarealer med 70% inden 2026.

For at nå disse mål har vi taget en række afgørende skridt:

- Vi har investeret i de nyeste energieffektive teknologier og optimeret vores energiforbrug gennem avancerede energistyringssystemer.

- Vi har indgået partnerskaber med leverandører af vedvarende energi for at sikre en stabil og bæredygtig energiforsyning.

Vi har ikke opnået større reduktioner i energiforbruget i 2024, da flere større energieffektiviseringsprojekter stadig er undervejs og forventes at spille en central rolle i at nå vores mål.

Ikke desto mindre har vi haft et stabilt energiforbrug set i lyset af, at vi havde et højere kundeindeks, flere kvadratmeter samt flere madboder, som er mere energikrævende i drift. Vores forbrug ligger på 225.960 MWh for hele porteføljen. Derudover har vi løftet to centre i energimærkning til en B og A2010 som følge af initiativer, der har været målrettet energireducering.

I 2025 planlægger vi at skifte til en grøn energiaftale med vores el-leverandør og installere to nye solcelleanlæg ved to af vores centre, hvoraf det ene er en udvidelse af det eksisterende anlæg. Disse initiativer vil markant øge vores produktion af vedvarende energi, som ligger på 12% i 2024. Vi arbejder også på at nå vores mål om at have 100% LED-belysning i alle vores ejendomme i 2026. I 2024 havde vi allerede opnået 92% LED-belysning i vores ejendomme.

I 2025 vil vi også have stort fokus på AI og intelligent styring og energiledelse. Vi vil forbedre vores dataindsamling og rapportering samt implementere delemåling for at opnå en databaseret drift. De tiltag vil hjælpe os med at optimere vores energiforbrug yderligere og sikre, at vi når vores mål.

Vi har også en ambition om at bidrage til bæredygtige mobilitetsmønstre i byen. Som målsætning vil vi etablere elbilladestandere ved alle vores centre i 2026. I 2024 har vi etableret yderligere elstandere, så vi nu har 554 elbilladestandere i alt ved 10 af centrene. Målsætningen er at idriftsætte yderligere 162 elbilladestandere i 2025. I 2024 har vi fået eldrevne firmabiler, hvilket markerer en positiv udvikling sammenlignet med 2023. Vi er gået fra 0% eldrevne firmabiler til 17% i 2024, og vi håber at kunne støtte denne udvikling fremadrettet.

Klimaregnskab

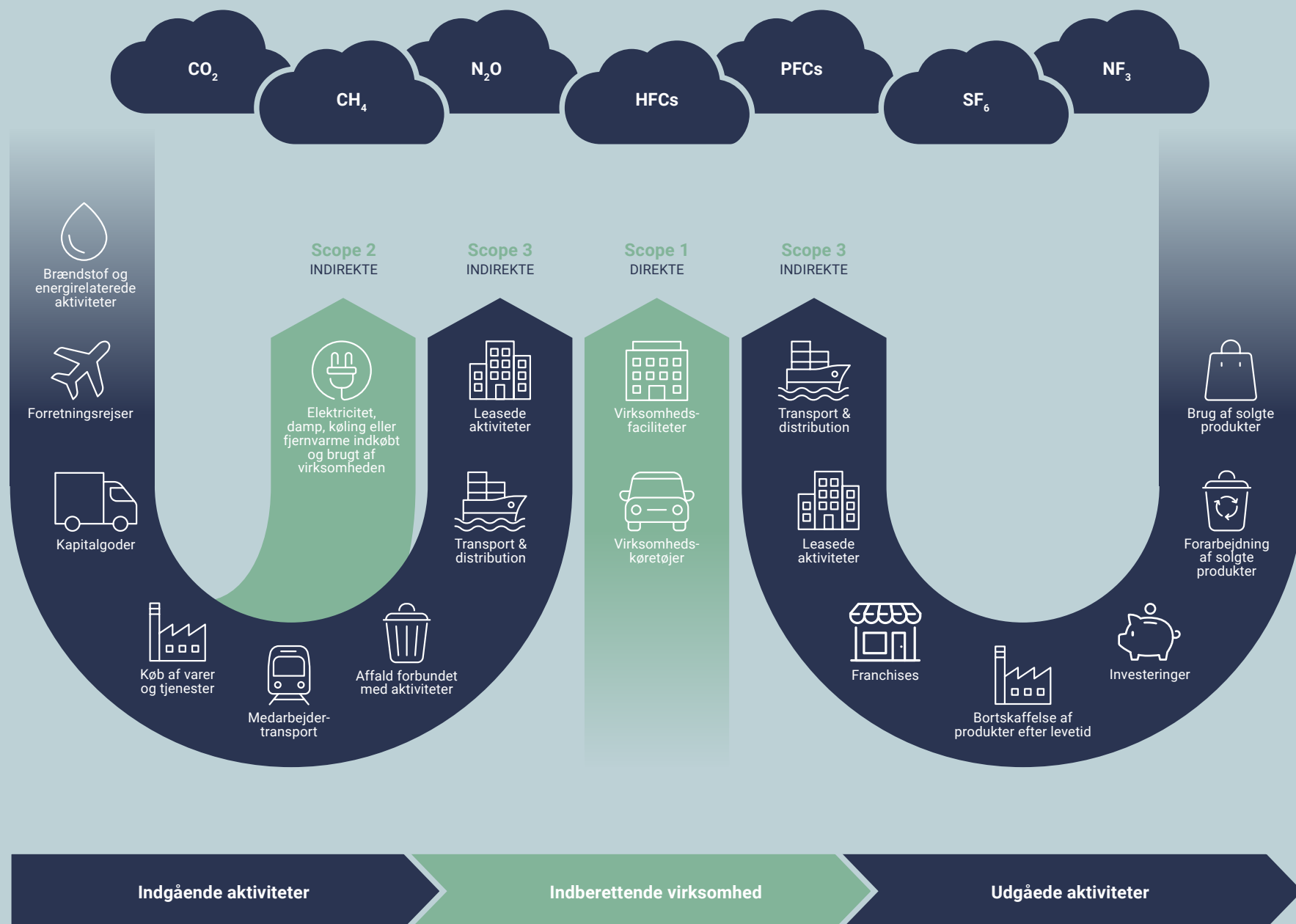
Selskabets klimaregnskab følger den internationale standard Greenhouse Gas Protokollen til at beregne vores CO₂e-udledning. Formålet med klimaregnskabet er at kortlægge et fuldstændigt billede af vores CO₂e-udledninger. Resultatet for 2024 udgør Selskabets baseline, som vi vil bruge til at fastlægge reduktionsmål, samt måle fremtidige reduktioner oppe imod. Det betyder, at vi på nuværende tidspunkt ikke kan sammenligne med tidligere år. Vi bestræber os på at forbedre kvaliteten af rapporteringsdata særligt i scope 3.



Hvad er Greenhouse Gas Protokollen?

GHG-protokollen er en international standard for måling og rapportering af drivhusgasemissioner. Den blev udviklet af World Resources Institute (WRI) og World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) og anvendes bredt af virksomheder og regeringer verden over. GHG-protokollen giver en struktureret tilgang til at kvantificere og rapportere emissioner, som hjælper med at identificere reduktionsmuligheder og forbedre de miljømæssige præstationer.

GHG-protokollen kategoriserer drivhusgasudledninger i tre scopes af direkte og indirekte drivhusgasudledninger baseret på kilderne til udledningerne. Protokollen anbefaler, at virksomheder beregner CO₂e-udledninger for de seks drivhusgasser, der er omfattet af Kyoto-aftalen: kuldioxid, metan, lattergas, hydrofluorcarboner, perfluorcarboner og svovlhexafluorid. Resultaterne rapporteres i CO₂-ækvivalenter (CO₂e), hvilket gør det enkelt at sammenligne forskellige drivhusgassers indvirkning på den globale opvarmning.



Hovedresultater

Samlet har Selskabet udledt 61.690 tons CO₂e i henhold på den lokationsbaserede metode. Ser vi på fordelingen mellem scope 1, 2 og 3-udledninger, kan vi se, at scope 1 står for 0,2% af udledningerne, mens scope 2 tegner sig for 4,6% af udledningerne. Scope 3 udgør 95,2% og udgør dermed vores største udledning.

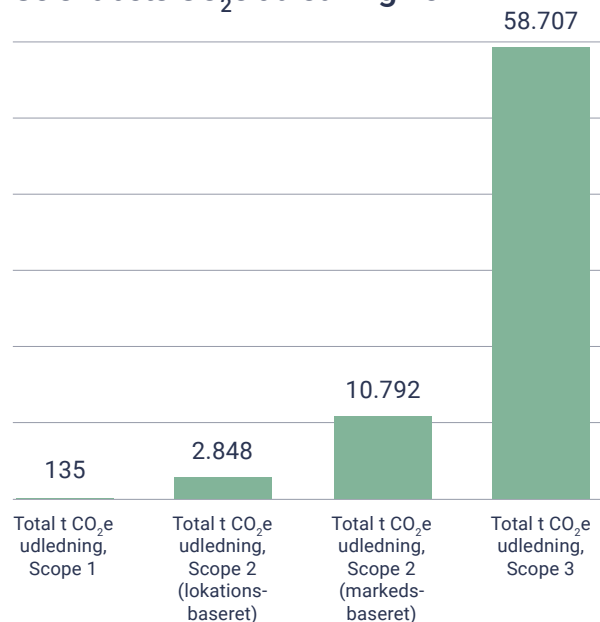
De samlede udledninger i scope 1 udgør 135 tons CO₂e. Udledningerne kommer fra brændstof anvendt i centre samt fra leasede firmabiler. Vi arbejder løbende på at reducere vores forbrug af fossile brændstoffer, men i nogle af vores centre er der fortsat nødgeneratorer og andet udstyr, som benytter fossile brændstoffer.

Den næststørste andel af vores udledninger kommer fra scope 2, som omfatter selskabets forbrug af el, varme og køling. Denne kategori udleder 2.848 tons CO₂e ifølge den lokationsbaserede metode og 10.792 tons CO₂e ifølge den markedsbaserede metode. Udledningerne stammer fra bygningsdrift og udgøres af Selskabets 16 ejendomme i regnskabsperioden. Vi har et mål om at reducere forbruget gennem energieffektiviseringer af bygninger og udvidelser af vedvarende energikilder.

Udledningerne i scope 3 udgør den største andel af Selskabets samlede CO₂e regnskab på 58.707 tons CO₂e. Den største udledning i 2024 stammer fra de besøgendes transport til og fra vores centre, svarende til 32.435 tons CO₂e, hvilket udgør 52,6% af vores samlede udledning. Det er et område, Selskabet har begrænset mulighed for at påvirke, men vi arbejder med at fremme grønne mobilitetsløsninger såsom at opsætte flere elbilladestandere ved vores centre.

Den næststørste post i scope 3 er kapitalgoder, som omfatter de emissioner, der opstår i forbindelse med anvendelse og vedligeholdelse af vores produkter. Dette inkluderer alle emissioner primært relateret til byggearbejde på Selskabets ejendomme. I Selskabets tilfælde kan dette dreje sig om både mindre projekter, som ombygning af butikslokaler, samt større byggeprojekter, såsom tilbygninger til centre. Dette udgør 28,6% af Selskabets samlede udledning, som svarer til 17.643 tons CO₂e.

Selskabets CO₂e udledning 2024



Selskabets CO₂e-aftryk i tre scopes

Scope 1: Selskabets scope 1 emissioner kommer fra aktiviteter, som Selskabet kontrollerer direkte. Det omfatter transport i leasede firmabiler samt brændstofforbruget i driften af Selskabets ejendomme.

Scope 2: Selskabets scope 2 emissioner er de indirekte emissioner, som sker i forbindelse med at vi indkøber energi, helt præcist el, varme og køling. I overensstemmelse med drivhusgasprotokollen offentliggør Selskabet scope 2-emissioner i henhold til både den markeds- og lokationsbaserede metode.

Scope 3: Andre indirekte emissioner kommer fra kilder i værdikæden, som Selskabet ikke selv ejer eller kontrollerer direkte. Det dækker over emissioner fra indkøbte varer, affald, til hvordan vores kunder kommer til og fra vores centre.

Oversigt over Selskabets samlede CO ₂ e-udledninger	Ton CO ₂ e	Andel af total udledning (lokationsbaseret)	Andel af total udledning (markedsbaseret)
Scope 1	135	0,22%	0,19%
Mobil forbrænding	90	0,15%	0,13%
Stationær forbrænding	45	0,07%	0,06%
Scope 2 (lokationsbaseret)	2.848	4,62%	
Indkøbt elektricitet	1.108	1,80%	
Indkøbt varme	1.722	2,79%	
Indkøbt køling	18	0,03%	
Scope 2 (markedsbaseret)	10.792		15,50%
Indkøbt elektricitet	9.052		13,00%
Indkøbt varme	1.722		2,47%
Indkøbt køling	18		0,03%
Scope 3	58.707	95,16%	84,31%
Kategori 3.1 Køb af varer og tjenester	5.941	9,63%	8,53%
Kategori 3.2 Kapitalgoder	17.643	28,60%	25,34%
Kategori 3.3 Brændstof- og energirelaterede aktiviteter	1.831	2,97%	2,63%
Kategori 3.5 Affald forbundet med aktiviteter	46	0,08%	0,07%
Kategori 3.6 Forretningsrejser	71	0,12%	0,10%
Kategori 3.7 Medarbejdertransport	9	0,01%	0,01%
Kategori 3.9 Downstream transport og distribution	32.435	52,58%	46,58%
Kategori 3.13 Downstream leasede aktiviteter	731	1,19%	1,05%
Samlet CO₂e (lokationsbaseret)	61.690	100%	100%
Samlet CO₂e (markedsbaseret)	69.634	100%	100%



0,22%*
Scope 1



4,62%*
Scope 2



95,16%*
Scope 3

*Med udgangspunkt i den lokationsbaseret metode.

Social bæredygtighed

Plads til et meningsfuldt arbejde

I Selskabet havde vi ved årets afslutning 196 fuldtidsmedarbejdere, fordelt på 49% kvinder og 51% mænd. Den jævne fordeling af køn, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker vores konkurrenceevne og performance. Vi har initiativer som fokuserer både på at tiltrække og fastholde kvalificeret arbejdskraft.

I 2024 var der to arbejdsulykker. Ingen af dem var alvorlige arbejdsulykker, som krævede indlæggelse, medføre permanent invaliditet eller dødsfald. Selskabets sygefravær ligger på 1,7%, og det er et resultat vi er stolte af, for det er vigtigt for os at skabe rammer, der sikrer, at vores medarbejdere er sunde og raske.

Vi gennemfører hvert år en medarbejdertrivselsundersøgelse blandt vores medarbejdere. Medarbejdernes feedback giver os et stærkt udgangspunkt for at forbedre medarbejderforholdene. For vi har et stort fokus på arbejdsglæde blandt vores medarbejdere.

Vores målsætning er en MTU-score for loyalitet og arbejdsglæde på over 80/100. I 2024 var vores score for arbejdsglæde 83/100 og loyalitet 87/100. Målet for eNPS score skal hæves til min +60 i 2026 fra +57 i 2019. I 2024 var vores eNPS score på +59, med en svarprocent på 99% - et resultat vi er meget stolt af.

Lokalsamfund

Det er vigtigt for os at give tilbage og skabe værdi for de lokalsamfund, vi er en del af. Derfor afholder vi aktiviteter i vores centre og støtter organisationer på både nationalt og lokalt niveau.

I 2024 har vi afholdt 238 events med særligt fokus på at styrke lokalt fællesskab og øge forbrugernes viden om bæredygtigt forbrug. Her er et par eksempler på det partnerskaber, og aktiviteter vi har gennemført på portefølje niveau i løbet af 2024.



Knæk Cancer og Støt Brysterne

I 2024 har Selskabet doneret og indsamlet knap 300.000 kr. til Knæk Cancer. Selskabet har doneret 150.000 kr. og centrene har indsamlet 139.953 kr. Centrene har leveret en kæmpe indsats i forbindelse med lyserød lørdag og gennem forskellige initiativer med kunderne bidraget til indsamlingen.

Legehelterne

I sommers indgik Selskabet et samarbejde med Legehelterne med det formål at støtte organisationen og deres store arbejde. 10 af porteføljens daværende 17 centre tilsluttede sig samarbejdet og med en række initiativer i centrene. Centrene solgte blandt andet sommerferiebilletter og med en donation fra kunderne, gav det et flot resultat på hele 45.920 DKK. Desuden fik fire familier en tur til Legoland af Selskabet med hvert et gavekort på kr. 5.000.

March mod Ensomhed

I 2024 indgik Selskabet et samarbejde med March mod Ensomhed, da vi ønsker at sætte fokus på den ensomhed, som mange danskere hver dag kæmper med. Gennem forskellige initiativer i vores centre, som lokal fællesspisning og indsamlinger, øgede vi opmærksomheden på den årlige March mod Ensomhed, som stifteren Patrick Cakirli fra Ensomhed Danmark står bag. I 2024 gik Patrick Cakirli hele 2.200 km for at sætte ekstra fokus på initiativet. Samarbejdet omfattede en lang række aktiviteter i vores centre, hvor ruten blandt andet gik forbi hele 14 af vores centre.

FodboldtrøjeFredag

FodboldtrøjeFredag er Børnecancerfondens årlige indsamlingsdag, som arrangeres i samarbejde med Danske Spil. Indsamlingsdagen finder sted hvert år i marts måned. I 2024 opfordrede 11 af vores centre deres lejere og kunder til at møde op i deres favoritfodboldtrøje for at skabe opmærksomhed om den vigtige sag og indsamle penge til Børnecancerfondens arbejde. På landsplan indsamlede vi 48.771 kr. til Børnecancerfonden.





Solsikken

I begyndelsen af 2023 indledte Selskabet et samarbejde med organisationen Solsikken, som står bag Solsikke-snoen. Snoren kan bæres af alle, der lever med et usynligt handicap, fx hjerneskade, angst, autisme eller demens. Vi er stolte af at bidrage til et mere inkluderende fællesskab.

Som en partner i Solsikken har vi uddannet alle vores medarbejdere, butikspersonale og nøgleleverandører i at forstå og respektere behovene hos brugere af Solsikke-snoen. Vi bidrager også aktivt til at sprede kendskabet til snoren og dens betydning.

Vi estimerer, at have udleveret mere end 25.000 solsikke-snore i løbet af partnerskabet, og den har gjort en stor forskel for mange af vores kunder. Den har skabt en bedre shoppingoplevelse, fordi den øger trygheden og forståelsen i mødet mellem mennesker.

Ønsketræet

I Selskabet har vi igen i år plantet ønsketræer i vores shoppingcentre for at hjælpe socialt og økonomisk udsatte familier i julen. Træerne er pyntet med gaveønsker fra lokale børn. Besøgende vælger et ønske fra træet, køber gaven, afleverer gaven i centret, og gennem samarbejde med velgørende organisationer sikres det, at gaverne når frem til de rette børn, der måske ellers ikke ville få en julegave.

Som noget helt særligt er vi i år indgået i et nationalt samarbejde med Røde Kors for at supplere med de mere end 40 forskellige samarbejdspartner, vi har på tværs af centre, bl.a. Rotary og Mødrehjælpen. For at øge opmærksomheden og engagementet omkring initiativet har vi i år investeret i at lave en reklamefilm om konceptet.

På baggrund af de initiativer har vi i 2024 set en betydelig stigning i antallet af indsamlede gaver sammenlignet med de foregående år. Antallet af gaver steg med 41% fra 2023 til 6.316 i 2024, hvilket viser en imponerende vækst. Vores mål for 2026 er at nå 25.000 gaver og en samlet værdi på 5 millioner kr., og vi er allerede godt på vej med 62% af målet for antallet af gaver og 80% af målet for værdien af gaverne.



Ledelsesmæssig bæredygtighed

Grundlaget for vores tilgang til ansvarlig virksomhedsdrift udspringer af vores ESG-politik Plads Til Liv. Vi forpligter os til at tage ansvar for at respektere menneskerettighederne i alle vores aktiviteter og værdikæder. Politikken findes på dsc.dk.

Sociale forhold og medarbejderforhold samt antikorruption og bestikkelse er beskrevet 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. Der har ikke været konstateret korruption eller sager om krænkelse af menneskerettigheder i 2024.

Bestyrelseskøn

I selskabets bestyrelse udgør det underrepræsenterede køn (kvinder) 0%, hvilket er under måltallet på 40%, som forventes at være opnået i 2027. Selskabets direktion består af ét medlem, hvorfor der ikke er oplyst nogen måltal herfor. Det næstøverste ledelsesniveau har ligeledes et måltal på 40% eller en forholdsmæssig fordeling som

siger fire medlemmer af det underrepræsenteret køn ud af i alt 10 medlemmer. Målet er ikke opnået pr. ultimo 2024, da ledelsesgruppen på nuværende tidspunkt består af to medlemmer af det underrepræsenterede køn.

Whistleblower

Selskabet har i løbet af 2024 åbnet for indberetninger fra eksterne interessenter i dets whistleblowerordning, som drives af tredje part. Det betyder, at ikke kun medarbejdere, men alle forretningspartnere, har mulighed for at indberette mistanke om ulovlige forhold. I 2024 har der ikke været nogen indberetninger.

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. Alle medarbejdere skal årligt gennemgå et obligatorisk GDPR-kursus.



Vi forpligter os til at tage ansvar for at respektere menneskerettighederne i alle vores aktiviteter og værdikæder.



Årsregnskab 2024

31	Resultatopgørelse
32	Balance
34	Egenkapitalopgørelse
35	Pengestrømsopgørelse

Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

Note	T. kr.	2024	2023
2	Nettoomsætning	1.040.267	1.030.161
3	Eksterne omkostninger	-428.721	-436.648
BRUTTORESULTAT		611.546	593.513
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	98.828	-1.399.423
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		710.374	-805.910
9	Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder	-29.313	0
5	Finansielle indtægter	7.842	7.857
6	Finansielle omkostninger	-1	-8
ORDINÆRT RESULTAT		688.902	-798.061

Balance

31. december - Aktiver

Note	T. kr.	2024	2023
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	14.291.376	13.879.117
8	Driftsmidler	1.959	983
	I alt	14.293.335	13.880.100
Finansielle anlægsaktiver			
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	45.610	74.923
	I alt	45.610	74.923
	Anlægsaktiver i alt	14.338.945	13.955.022
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende fra salg	19.351	23.804
	Andre tilgodehavender	146.916	140.386
	Periodeafgrænsningsposter	31.000	0
	I alt	197.267	164.191
	Likvide beholdninger	181.236	354.868
	Omsætningsaktiver i alt	378.503	519.058
	AKTIVER I ALT	14.717.448	14.474.081





Balance

31. december - Passiver

Note	T. kr.	2024	2023
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	101.500	101.500
	Forslået udbytte	300.000	250.000
	Overført resultat	13.974.808	13.385.906
	Egenkapital i alt	14.376.308	13.937.406
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Deposita	171.535	194.489
	I alt	171.535	194.489
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Skyldigt udbytte	45.000	200.000
	Anden gæld	124.605	142.186
	I alt	169.605	342.186
	Gældsforpligtelser i alt	341.140	536.675
	PASSIVER I ALT	14.717.448	14.474.081

- 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. 01.01.2023	101.500	14.633.967	70.000	14.805.467
Udbetalt udbytte i året	0	0	-70.000	-70.000
Årets resultat	0	-1.048.061	250.000	-798.061
Saldo pr. 31.12.2023	101.500	13.585.906	250.000	13.937.406
Saldo pr. 01.01.24	101.500	13.585.906	250.000	13.937.406
Udbytte i året overført til skyldigt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	388.902	300.000	688.902
Saldo pr. 31.12.24	101.500	13.974.808	300.000	14.376.308



Pengestrømsopgørelse

Note	T. kr.	2024	2023
	Driftsresultat	611.547	593.513
	Ændring i driftskapital	-73.551	31.735
		537.996	625.248
	Modtagne finansielle indtægter	7.842	7.857
	Betalte finansielle omkostninger	-1	-8
	Pengestrømme vedrørende drift	545.837	633.097
	Salg af centre	212.880	16.223
	Køb af materielle anlægsaktiver	-527.349	-399.603
	Pengestrømme vedrørende investeringer	-314.469	-383.380
	Betalt udbytte	-405.000	0
	Pengestrømme vedrørende finansiering	-405.000	0
	Ændring i likvider	-173.632	249.717
	Likvider 01.01	354.868	105.151
	Likvider 31.12	181.236	354.868

37 Ledelsespåtegning

38 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024, af resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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, 5. marts 2025

Direktion:

Jesper Faurholdt-Christensen

Bestyrelse:

Carsten Nygaard Knudsen
Formand

Michael Nielsen

André Scharf

Christian Birk

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisions-

påtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 regnskabsbrugere 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 5. marts 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613



Noter

- 41 Anvendt regnskabspraksis
 - 41 Noter vedr. årsregnskab
-

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 investerings-ejendomme. 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 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 investerings-ejendomme

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 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 5,2% til 7,6% Porteføljens vægtet gennemsnit udgør 5,6% Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2% og opgjort tomgang. I forbindelse med tilbagediskontering anvendes midtårnlige tilbagediskontering af cash flowet. Lejekontrakterne

reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, grundet begrænset transaktionsvolume i de seneste år.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet til kostpris.

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.

Note	T. kr.	2024	2023
2	Nettoomsætning		
	Erhvervsleje m.v.	1.040.267	1.030.161
	I alt	1.040.267	1.030.161
3	Eksterne omkostninger		
	Lovpligtig revision af årsregnskab	-207	-200
	Andre ydelser	-344	-78
	I alt	-551	-278
	Medarbejderforhold		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	198	195
	Specifikation af vederlag undlades iht. ÅRL 98b stk. 3.		
	Bestyrelses honorar udgør	-300	-150
	Personaleomkostninger*		
	Lønninger	-120.540	-118.130
	Pensioner	-13.916	-12.676
	Andre omkostninger til social sikring	-1.907	-1.224
	I alt	-136.363	-132.031
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	98.828	-1.399.423
	I alt	98.828	-1.399.423

*Personaleomkostninger vedrører også omkostninger fra marketing og driftsregnskaber.

Note	T. kr.	2024	2023
5	Finansielle indtægter		
	Andre renteindtægter mv.	7.842	7.857
	I alt	7.842	7.857
6	Finansielle omkostninger		
	Andre renteomkostninger mv.	-1	-8
	I alt	-1	-8
7	Investeringsjendomme		
	Kostpris primo	16.514.276	16.634.977
	Tilgang	525.398	399.299
	Afgang	-482.388	-520.000
	Kostpris ultimo	16.557.286	16.514.276
	Værdireguleringer primo	-2.635.160	-1.647.237
	Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	270.422	411.500
	Årets værdireguleringer	98.828	-1.399.423
	Værdireguleringer ultimo	-2.265.910	-2.635.160
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.291.376	13.879.117

Note

Selskabets investeringsejendomme består af 15 shoppingcentre beliggende på Sjælland og i Jylland. Det totale udlejningsbare areal for shoppingcentrene udgør 406.000 m². Centrene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 2.352 kr. pr. m².*

I DCF beregningen af centrenes dagsværdi er anvendt afkastskrav fra 5,15% til 7,60% i både den 10 årige budgetperiode og i terminalåret. Diskonteringsrenten udgør 7,15% til 9,60% hvor der er tillagt 2% inflation til afkastskravet. Afkastskravet er fastsat med input fra uafhængig valuar. Derudover indgår der i beregningen godkendte ejendomsbudgetter samt vedligeholdelsesbudgetter.

Forventet inflation udgør 2,0% i hele beregningsperioden. Den årlige nettoleje udgør 955 mio. kr. i år et og reguleres i henhold til den aftalte regulering i kontrakterne.

I beregningen indgår der ligeledes følgende centerspecifikke churnprocenter:

Strukturel tomgang nedtrappes til 1,50% til 6,00% i terminalåret.

Centrets årlige churnprocent for lejeudskiftning udgør mellem 1% til 6% af det samlede udlejningsareal. Ved lejerudskiftning medregnes capex med 3.500 kr. pr. m².

Udgifter til løbende vedligeholdelse udgør mellem 10 kr. til 15 kr. pr. m². i den 10 årige budgetperiode og 15 kr. pr. m² i terminalåret.

Kontraktsaftalte rabatter indregnes i de første 3 år. Fra år 4 og til terminalåret nedtrappes rabatterne mellem 1% og 5%.

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen

En ændring af afkastprocenten med +/-0,25% vil regulere porteføljensværdi med -630.012 mio. kr. / +689.725 mio. kr.

*Nettoleje divideret med det udlejningsbare areal.





Note	T. kr.	2024	2023
8	Driftsmidler		
	Kostpris primo	20.148	24.504
	Tilgang	1.950	304
	Afgang	-10.061	-4.660
	Kostpris ultimo	12.037	20.148
	Afskrivninger primo	-19.165	-22.177
	Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	9.997	3.730
	Årets afskrivninger	-910	-718
	Afskrivninger ultimo	-10.078	-19.165
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.959	983
9	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris, primo	79.168	79.168
	Kostpris, ultimo	79.168	79.168
	Nedskrivning, primo	-4.245	-4.245
	Årets nedskrivning	-29.313	0
	Nedskrivning, ultimo	-33.558	-4.245
	Regnskabsmæssige værdi, ultimo	45.610	74.923
Årsregnskab 2024			
	Navn og Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat T.kr.
	Høje Tåstrup C P/S	32,59%	-92.944
	Komplementarselskabet Høje Taastrup C ApS	32,63%	21
			Egenkapital og skyldigt udbytte T.kr.
			104.948
			131

Note	T. kr.	2024	2023
10	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for året	300.000	250.000
	Overført resultat	388.902	-1.048.061
	DISPONERET I ALT	688.902	-798.061
11	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendomme og der påhviler momsreguleringsforpligtelse på t.kr. 327.200		
	I forbindelse med salget af Hvidovre centret har man stillet en garanti på maks. 1,2 mio.		
12	Nærtstående parter og ejerforhold		
	Bestemmende indflydelse	Grundlag	
	Danica Ejendomme P/S, København K	Ejer	
	Arbejdsmarkedets Tillægspension, 3400 Hillerød	Ejer	
	Øvrige nærtstående parter		
	Høje Tåstrup C P/S	Associeret virksomhed	
	Komplementarselskabet Høje Taastrup C ApS	Associeret virksomhed	
	Der har ikke været transaktioner på ikke markedsbaserede vilkår.		





LEO's

SEEST
bageri
= Ø "

prime

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Faurholdt-Christensen

Adm. direktør

Serienummer: a45df6c0-a3fb-4d62-8d9a-4e4fd388d035

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-14 13:31:04 UTC



Christian Ravnås Birk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7147fec7-1941-44c1-ba69-9e60162c3f62

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-14 14:34:51 UTC



Jørgen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66f4f9dc-08e6-4d95-84bc-eb866e2651db

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-14 14:49:30 UTC



Michael Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c0f9ad37-2227-4928-9b22-114a79d4bfc2

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-16 12:19:44 UTC



Carsten Nygaard Knudsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: b36f5f62-86b1-4389-8d91-a5d89a4b2bef

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-16 13:38:22 UTC



Martin Vang Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ff75b5e8-637f-4f33-a67a-facc915b4a80

IP: 78.156.xxx.xxx

2025-03-16 17:38:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Mering

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2b4ce214-5526-4d11-8785-78cfbc104cca

IP: 49.231.xxx.xxx

2025-03-17 02:33:22 UTC



Jacques Peronard

Revisor

Serienummer: d4e50840-22ef-427d-a9f1-5d04cf73eac0

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-17 06:09:24 UTC



Andre Scharf

ATP EJENDOMME A/S CVR: 17261649

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5497cfb-5edb-43e6-af88-ccdf2ecbdd86

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-03-18 10:26:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter