



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CENTERFORENINGEN RO´S TORV F.M.B.A.  
LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 KONGENS LYNGBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den 8. oktober 2021

---

Klaus Graversen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Centerforeningen RO´s Torv F.M.B.A. Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 27 23 91 96 Stiftet: 17. juni 2003 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Søgård, formand Henrik Ankerstjerne, næstformand Leif Hübertz
<b>Centerchef</b>	Lisbeth Wilstrup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Københavnsvej 65 4000 Roskilde
<b>Advokat</b>	Advodan Algade 43 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Centerforeningen RO´s Torv F.M.B.A..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. oktober 2021

Centerchef:

---

Lisbeth Wilstrup

Bestyrelse:

---

Torben Søgård  
Formand

---

Henrik Ankerstjerne  
Næstformand

---

Leif Hübertz

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ledelsen for Centerforeningen RO´s Torv F.M.B.A.*

### **Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Centerforeningen RO´s Torv F.M.B.A. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion med forbehold**

I posten anden gæld, som er indregnet i balancen med 5.841 tkr., indgår gældsforpligtelse til skyldige gavekort. Ledelsen har ikke målt skyldige gavekort til opgørelse fra den eksterne dataleverandør Nets Danmark A/S.

Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at øge anden gæld med 813 tkr. Det er ikke muligt for os at afgøre om forholdet vil påvirke bruttoresultatet eller tilgodehavender med tilsvarende beløb. Såfremt bruttoresultatet skulle have været reduceret, vil årets skat som følge heraf blive reduceret med 22 % af korrektionen.

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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

### **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 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 foreningens 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 foreningen, 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. Fejlinformationer 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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 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.

Odense, den 6. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Centerforeningens hovedformål er - i samarbejde med centrets ejer/administrator/udlejer - at gøre RO's Torv til et attraktivt shoppingcenter af høj standard med appel til et bredt publikum og fastholde dette.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

RO's Torv blev indviet d. 26. oktober 2003 med 44.042 m<sup>2</sup>, heraf de 25.185 m<sup>2</sup> fordelt på 50 lejemål. D. 26. februar 2009 blev centret udvidet med yderligere 39.544 m<sup>2</sup>, hvilket bragte RO's Torv op på et samlet areal på 83.586 m<sup>2</sup>, heraf 35.253 m<sup>2</sup> fordelt på 94 lejemål. Udvidelsen medfører at centret iflg. internationale standarder går fra at være lokalt, til at være et regionalt center og dermed også forventes at kunne tiltrække kunder fra et større geografisk opland.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.438.677</b>	<b>1.490</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.434.494	-1.440
Af- og nedskrivninger.....		-87.000	-87
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>917.183</b>	<b>-37</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-56.461	-37
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>860.722</b>	<b>-74</b>
Skat af årets resultat.....	2	-188.760	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>671.962</b>	<b>-74</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		671.962	-74
<b>I ALT</b> .....		<b>671.962</b>	<b>-74</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		129.000	216
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>129.000</b>	<b>216</b>
Lejededpositum.....		165.954	162
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>165.954</b>	<b>162</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>294.954</b>	<b>378</b>
Tilgodehavender fra salg.....		185.807	200
Andre tilgodehavender.....		279.361	201
Periodeafgrænsningsposter.....		21.406	164
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>486.574</b>	<b>565</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>8.244.738</b>	<b>8.307</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.731.312</b>	<b>8.872</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.026.266</b>	<b>9.250</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> tkr.
Overført overskud.....		2.243.915	1.572
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.243.915</b>	<b>1.572</b>
Feriepengeindefrysningforpligtelse.....		106.532	39
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>106.532</b>	<b>39</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		550.955	867
Skyldig skat.....		180.760	0
Anden gæld.....		5.841.099	6.656
Periodeafgrænsningsposter.....		103.005	116
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.675.819</b>	<b>7.639</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.782.351</b>	<b>7.678</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.026.266</b>	<b>9.250</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Overført overskud</b>
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.571.953
Forslag til resultatdisponering.....	671.962
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>2.243.915</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3		
Løn og gager .....	1.372.134	1.294		
Pensioner .....	-4.787	54		
Andre omkostninger til social sikring .....	17.115	29		
Andre personaleomkostninger .....	50.032	63		
	<b>1.434.494</b>	<b>1.440</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	188.760	0		
	<b>188.760</b>	<b>0</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020 .....		309.999		
Kostpris 31. december 2020 .....		<b>309.999</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 .....		93.999		
Årets afskrivninger .....		87.000		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020 .....		<b>180.999</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 .....		<b>129.000</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Lejededesitum		
Kostpris 1. januar 2020 .....		165.954		
Kostpris 31. december 2020 .....		<b>165.954</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 .....		<b>165.954</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Feriepengeindefrysingsforpligtelse .....	106.532	0	0	38.676
	<b>106.532</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.676</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Foreningen har indgået huslejekontrakt med 6 måneders opsigelse og forpligtelse på ca. 163 tkr.

Foreningen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på ca. 336 tkr. og restforpligtelse på ca. 988 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Centerforeningen RO's Torv F.M.B.A. for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til foreningens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.