



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2020

---

Klaus Graversen

**CVR-NR. 27 23 91 96**

**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
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**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 Thomas Berntsen, næstformand Bo Lauritzen Henrik Ankerstjerne Leif Hübertz
<b>Centerchef</b>	Lisbeth Wilstrup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank Algade 14 4000 Roskilde  Spar Nord Bank Københavnsvej 65 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. maj 2020

Centerchef:

---

Lisbeth Wilstrup

Bestyrelse:

---

Torben Søgård  
Formand

---

Thomas Berntsen  
Næstformand

---

Bo Lauritzen

---

Henrik Ankerstjerne

---

Leif Hübertz

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejerne i Centerforeningen RO's Torv F.M.B.A.*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Centerforeningen RO's Torv F.M.B.A. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

### 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 28. maj 2020

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

I marts 2020 erklærede WHO det globale udbrud af den hidtil ukendte coronavirus 2019 (COVID-19) for en pandemi, og effekten af denne pandemi kan påvirke resultaterne og den økonomiske situation hos foreningens medlemmer såvel som hos foreningen. RO's Torv blev som følge af regeringens restriktioner lukket 18. marts og kun enkelte af centerets butikker har haft åbent. På datoen for offentliggørelsen af årsregnskabet er der usikkerhed med hensyn til omfanget af eller påvirkningen fra restriktioner eller andre indgreb, som har været eller vil blive iværksat af lokale, nationale eller udenlandske regeringer eller andre parter, og hvordan disse indgreb kan påvirke foreningen og dens medlemmer. Den endelige effekt af disse forhold for foreningen og dets økonomiske situation er ikke kendt på nuværende tidspunkt. Det medfølgende regnskab for året, der afsluttedes 31. december 2019, giver ikke udtryk for effekten af disse efterfølgende begivenheder.

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

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

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.491.789</b>	<b>1.636</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.440.356	-1.697
Af- og nedskrivninger.....		-87.000	-7
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-35.567</b>	<b>-68</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-38.292	-15
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-73.859</b>	<b>-83</b>
Skat af årets resultat.....		0	-51
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-73.859</b>	<b>-134</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-73.859	-134
<b>I ALT</b> .....		<b>-73.859</b>	<b>-134</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		216.000	63
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>216.000</b>	<b>63</b>
Lejededpositum.....		161.598	161
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>161.598</b>	<b>161</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>377.598</b>	<b>224</b>
Tilgodehavender fra salg.....		201.352	64
Andre tilgodehavender.....		199.939	474
Periodeafgrænsningsposter.....		163.998	91
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>565.289</b>	<b>629</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>8.306.608</b>	<b>8.193</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.871.897</b>	<b>8.822</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.249.495</b>	<b>9.046</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 tkr.</b>
Overført overskud.....		1.571.953	1.646
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.571.953</b>	<b>1.646</b>
Anden gæld.....		38.676	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>38.676</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		867.492	586
Skyldig skat.....		0	51
Anden gæld.....		6.655.365	6.678
Periodeafgrænsningsposter.....		116.009	85
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.638.866</b>	<b>7.400</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.677.542</b>	<b>7.400</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.249.495</b>	<b>9.046</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2018: 3)			
Løn og gager.....	1.294.118	1.519	
Pensioner.....	54.240	79	
Andre omkostninger til social sikring.....	91.998	99	
	<b>1.440.356</b>	<b>1.697</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2019.....		569.132	
Tilgang.....		240.000	
Afgang.....		-499.133	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>309.999</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		506.132	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-499.133	
Årets afskrivninger .....		87.000	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>93.999</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>216.000</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Lejededesitum	
Kostpris 1. januar 2019.....		161.598	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>161.598</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>161.598</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>4</b>
		Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	1.645.812		1.645.812
Forslag til resultatdisponering.....	-73.859		-73.859
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>1.571.953</b>		<b>1.571.953</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Anden gæld.....	38.676	0	0	0	0	
	<b>38.676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Foreningen har indgået huslejekontrakt med 6 måneders opsigelse og forpligtelse på ca. 129 tkr.						
Foreningen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på ca. 318 tkr. og restforpligtelse på ca. 1.246 tkr.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>7</b>
Ingen.						

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Centerforeningen RO's Torv F.M.B.A. for 2019 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**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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