

## **RC 2004 ApS**

Rødovre Centrum 1R, 1 202  
2610 Rødovre

CVR-nr. 28 28 61 71

### **Årsrapport for 2016**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. april 2017

---

Niels Christian Ellegaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8

## **Koncern- og årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	21
1. januar - 31. december 2016	
Noter til årsrapporten	23

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for RC 2004 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 28. marts 2017

### **Direktion**

Jesper Andreasen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RC 2004 ApS

## Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RC 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 28. marts 2017  
CVR-nr. 33 25 68 76  
 Crowe Horwath.

Hans Olsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RC 2004 ApS  
Rødovre Centrum 1R, 1 202  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 28 28 61 71  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 24. november 2004  
Hjemsted: Rødovre

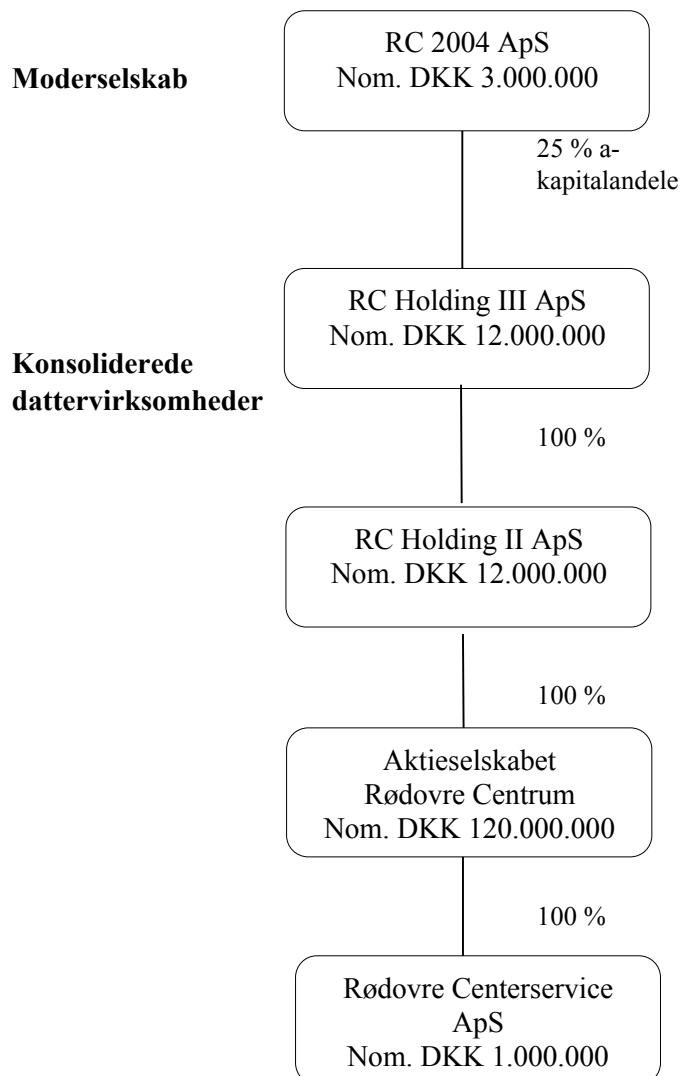
### Direktion

Jesper Andreasen

### Revision

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## Koncernoversigt





## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>				
	2016	2015	2014	2013	2012
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	156	142	137	137	125
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	141	127	124	124	112
Resultat af finansielle poster	-37	-39	-46	-40	-55
Årets resultat	128	210	180	114	98
Balancesum	2.836	2.681	2.470	2.308	2.050
Investering i materielle anlægsaktiver	98	17	21	229	82
Egenkapital	786	736	517	424	273
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	5,1%	4,9%	5,2%	5,7%	5,7%
Soliditetsgrad	27,7%	27,5%	20,9%	18,4%	13,3%
Forrentning af egenkapital	21,7%	42,9%	49,9%	34,1%	56,4%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet har bestået af administration og udlejning af indkøbscentret Rødovre Centrum samt levering af serviceydelser til Rødovre Centrums lejere.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år, som kapitaliseres med ledelsens skøn til afkastkrav. Afkastkravet baseres på samfundsmæssige forhold og individuelle kvalitetsforhold på ejendomme. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn, da der ikke foreligger ekstern vurdering.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 32.263, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 213.994.

Koncernens resultat før værdiregulering og dens økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for meget tilfredsstillende.

Der forventes ikke større vedligeholdelsesprojekter i 2017.

Forventningerne til Rødovre Centrums fremtid, der er påvirket af udviklingen af omsætningen i centrets forretninger, er fortsat positive.

Rødovre Centrum er både lokalt og regionalt forankret med en forholdsmæssig stor andel af fødevarerbutikker samt mange lejere inden for sundhedssektoren, hvilket må forventes at give en stabil udvikling. Centret er i lighed med tidligere år fuldt udlejet, når der bortses fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger.

Ledelsen har igangsat en yderligere udvidelse af centret i juni 2016 for at sikre, at centret fortsat fremstår attraktivt for centrets over 8 mio. årlige besøgene. Udvidelsen omfatter ca. 20 butikker og yderligere 600 p-pladser. Udvidelsen indvies over to etaper, hvor den første indvielse er medio oktober 2017, mens resten indvies i foråret 2018.

Hovedparten af de nye butiksljemål er allerede udlejet, ligesom der foreligger et finansieringstilsagn.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RC 2004 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i klasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Koncernen har med virkning pr. 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling af finansielle gældsforpligtelser, som er forbundet med investeringsaktiverne:

Fremover skal disse forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvor de tidligere har været målt til dagsværdi.

Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbestemmelsens § 1, hvorefter den indregnede dagsværdi i årsrapporten pr. 31. december 2015 anses som ny kostpris pr. 1. januar 2016. Som følge heraf er der ikke sket ændring i sammenligningstal i balancen eller resultatopgørelsen.

Ændringen har påvirket årets resultat negativt med ca. kr. 1 mio. og tilsvarende på egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Koncernregnskabet**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden RC 2004 ApS og dattervirksomheder, hvori RC 2004 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders indre værdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

### **Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder periodens lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægterne omfatter egentlig husleje samt skatter, afgifter og afskrivninger mv., der betales af lejerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, vedligeholdelse mv.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

### **Ejendomme under opførelse**

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter tillige byggerenter.

### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            3-8    år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 og omkostninger.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtageelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for RC 2004 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning jf. nedenfor.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring af dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen indregnes kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2016

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>155.734</b>	<b>141.789</b>	<b>-51</b>	<b>-49</b>
Personaleomkostninger	1	-15.077	-14.372	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>140.657</b>	<b>127.417</b>	<b>-51</b>	<b>-49</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-786	-1.089	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-314	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>139.871</b>	<b>126.014</b>	<b>-51</b>	<b>-49</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	62.205	182.381	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>202.076</b>	<b>308.395</b>	<b>-51</b>	<b>-49</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	31.993	52.589
Finansielle indtægter	3	4.667	7.908	503	193
Finansielle omkostninger	4	-41.811	-47.196	-106	-116
<b>Resultat før skat</b>		<b>164.932</b>	<b>269.107</b>	<b>32.339</b>	<b>52.617</b>
Skat af årets resultat	5	-36.692	-58.742	-76	-19
<b>Resultat før minoritetsinteresser</b>		<b>128.240</b>	<b>210.365</b>	<b>32.263</b>	<b>52.598</b>
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-95.977	-157.767	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>32.263</b>	<b>52.598</b>	<b>32.263</b>	<b>52.598</b>
Resultatdisponering	6				

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Aktiver</b>					
Investeringsejendomme	7	2.687.071	2.640.365	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	6.069	6.393	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	122.471	4.445	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.815.611</b>	<b>2.651.203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	190.671	182.563
Pantebreve	10	11.607	16.554	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.607</b>	<b>16.554</b>	<b>190.671</b>	<b>182.563</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.827.218</b>	<b>2.667.757</b>	<b>190.671</b>	<b>182.563</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.044	1.858	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	22.051	6.193
Andre tilgodehavender		5.449	5.001	0	0
Udskudt skatteaktiv		0	0	36	97
Selskabsskat		1.038	1.486	1.299	2.001
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.531</b>	<b>8.345</b>	<b>23.386</b>	<b>8.291</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>297</b>	<b>5.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.828</b>	<b>13.507</b>	<b>23.386</b>	<b>8.291</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.836.046</b>	<b>2.681.264</b>	<b>214.057</b>	<b>190.854</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>					
Selskabskapital		3.000	3.000	3.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	177.670	179.563
Overført resultat		190.994	185.117	13.324	5.554
Foreslået udbytte for regnskabs- året		20.000	0	20.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>213.994</b>	<b>188.117</b>	<b>213.994</b>	<b>188.117</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>		<b>572.013</b>	<b>547.687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hensættelse til udskudt skat		307.069	279.709	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>307.069</b>	<b>279.709</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.335.935	1.355.951	0	0
Afledte finansielle instrumenter		216.307	183.571	0	0
Deposita		69.352	68.903	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>1.621.594</b>	<b>1.608.425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	18.248	18.270	0	0
Banker		28.170	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.035	421	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.846	3.483	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.687
Selskabsskat		0	0	13	0
Anden gæld		45.636	24.891	50	50
Periodeafgrænsningsposter		6.441	10.261	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>121.376</b>	<b>57.326</b>	<b>63</b>	<b>2.737</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.742.970</b>	<b>1.665.751</b>	<b>63</b>	<b>2.737</b>

## Balance pr. 31. december 2016 (fortsat)

		<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>					
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.836.046</u></b>	<b><u>2.681.264</u></b>	<b><u>214.057</u></b>	<b><u>190.854</u></b>
Eventualposter m.v.	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	3.000	178.731	0	181.731
Årets resultat	0	12.263	20.000	32.263
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>3.000</b>	<b>190.994</b>	<b>20.000</b>	<b>213.994</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	3.000	125.969	128.969
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	6.550	6.550
Årets resultat	0	52.598	52.598
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>3.000</b>	<b>185.117</b>	<b>188.117</b>

## Egenkapitalopgørelse

### Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	3.000	179.563	5.554	0	188.117
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-6.386	0	0	-6.386
Årets resultat	0	4.493	7.770	20.000	32.263
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>3.000</b>	<b>177.670</b>	<b>13.324</b>	<b>20.000</b>	<b>213.994</b>

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	3.000	126.424	-455	0	128.969
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	6.550	0	0	6.550
Årets resultat	0	46.589	6.009	0	52.598
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>3.000</b>	<b>179.563</b>	<b>5.554</b>	<b>0</b>	<b>188.117</b>

**Pengestrømsopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2016**

	Note	Koncern	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.
Årets resultat		128.240	210.365
Reguleringer	14	12.415	-82.950
Ændring i driftskapital	15	1.461	-2.662
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>142.116</b>	<b>124.753</b>
Renteindbetalinger og lignende		846	943
Renteudbetalinger og lignende		-44.342	-47.197
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>98.620</b>	<b>78.499</b>
Betalt selskabsskat		-1.684	-400
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>96.936</b>	<b>78.099</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-102.988	-16.870
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-257	-6.016
Salg af materielle anlægsaktiver		0	97
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		5.204	4.663
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-98.041</b>	<b>-18.126</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-18.391	-18.159
Kassekredit, årets ændring		28.170	-2.070
Provenu ved låneoptagelse		885	0
Anden gæld, ændring		22.361	-16.640
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		15.715	0
Betalt udbytte, minoritetsaktionærer		-52.500	-18.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-3.760</b>	<b>-54.869</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-4.865</b>	<b>5.104</b>
Likvider 1. januar 2016		5.162	58
<b>Likvider 31. december 2016</b>		<b>297</b>	<b>5.162</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		297	5.162

**Pengestrømsopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2016 (fortsat)**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		t.kr.	t.kr.
<b>Likvider 31. december 2016</b>		<b><u>297</u></b>	<b><u>5.162</u></b>



## Noter

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	21.222	20.357	0	0
Pensioner	1.951	1.903	0	0
Andre omkostninger til social sikring	238	225	0	0
	<b>23.411</b>	<b>22.485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til fællesregnskab	-8.334	-8.113	0	0
	<b>15.077</b>	<b>14.372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>6.010</b>	<b>5.957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	37	36	0	0
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	62.205	184.543	0	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>62.205</b>	<b>184.543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-2.162	0	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<b>0</b>	<b>-2.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>62.205</b>	<b>182.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	503	193
Andre finansielle indtægter	4.667	7.908	0	0
	<u><b>4.667</b></u>	<u><b>7.908</b></u>	<u><b>503</b></u>	<u><b>193</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	106	116
Andre finansielle omkostninger	41.811	47.196	0	0
	<u><b>41.811</b></u>	<u><b>47.196</b></u>	<u><b>106</b></u>	<u><b>116</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	262	515	13	0
Regulering af udskudt skat	36.430	58.227	63	19
	<u><b>36.692</b></u>	<u><b>58.742</b></u>	<u><b>76</b></u>	<u><b>19</b></u>
<b>6 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte	20.000	0	20.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	4.493	46.589
Overført resultat	12.263	52.598	7.770	6.009
	<u><b>32.263</b></u>	<u><b>52.598</b></u>	<u><b>32.263</b></u>	<u><b>52.598</b></u>

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	1.779.966
Tilgang i årets løb	9.281
Overførsler i årets løb	-29.653
Kostpris 31. december 2016	<u>1.759.594</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	922.604
Overførsler i årets løb	4.873
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>927.477</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>2.687.071</u></b>

Den offentlige vurdering af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2016 t.kr. 1.484.748.

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 5,5% (5,5% i 2015).

## Noter

### 8 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse</u>
Kostpris 1. januar 2016	11.705	7.851
Tilgang i årets løb	461	93.246
Overførsler i årets løb	0	29.653
Kostpris 31. december 2016	<u>12.166</u>	<u>130.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	5.311	3.406
Årets afskrivninger	786	0
Overførsler i årets løb	0	4.873
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>6.097</u>	<u>8.279</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>6.069</u></b>	<b><u>122.471</u></b>

## Noter

	Moderselskab	
	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	3.000	3.000
Kostpris 31. december 2016	3.000	3.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	179.562	126.424
Årets resultat	31.993	52.589
Udbytte til moderselskabet	-17.500	-6.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-6.384	6.550
Værdireguleringer 31. december 2016	187.671	179.563
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>190.671</b>	<b>182.563</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
RC Holding III ApS, A-kapitalandele	Rødovre	25%

## 10 Finansielle anlægsaktiver

	Pantebreve
Kostpris 1. januar 2016	16.554
Tilgang i årets løb	257
Afgang i årets løb	-5.204
Kostpris 31. december 2016	11.607
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>11.607</b>

## Noter

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2016	31. december 2016	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.374.221	1.354.183	18.248	1.222.016
Afledte finansielle instrumenter	183.571	216.307	0	0
Deposita	68.903	69.352	0	0
	<u>1.626.695</u>	<u>1.639.842</u>	<u>18.248</u>	<u>1.222.016</u>

Selskabet har indgået swap-aftaler til sikring/afdækning af renter frem til 2046, svarende til ca. 60% af den samlede gæld til realkreditinstitutter. Dagsværdi pr. 31. december 2016 er negativ med t.kr. 222.748. Af dette beløb indgår t.kr. 6.441 under kortfristede gældsforpligtelser, idet denne del ikke opfylder betingelserne for regnskabsmæssig afdækning.

Lejernes indskud i henhold til lejeaftale indregnes som en langfristet gældsforpligtelse, da der ikke forventes nettotilbagebetaling til lejerne det kommende år.

### 12 Eventualposter m.v.

Moderselskabet hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat i andre koncernselskaber.

I forbindelse med den igangværende udvidelse af centret har koncernen indgået almindelige entreprisekontrakter. På storentreprisekontrakten resterer der t.kr. 56.000 pr. 31/12-2016.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.354.183 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.687.071.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 74.720 samt skadesløsbreve for i alt t.kr. 100.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret skadesløsbreve for t.kr. 100.000 og ejerpantebreve for t.kr. 73.720 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 1.000 er i selskabets egen besiddelse.

## Noter

	<b>Koncern</b>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-4.667	-7.908
Finansielle omkostninger	41.809	47.196
Af- og nedskrivninger	786	1.403
Værdireguleringer	-62.205	-182.381
Skat af årets resultat	36.692	58.740
	<u><b>12.415</b></u>	<u><b>-82.950</b></u>
<b>15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-636	-4.506
Ændring i leverandører mv.	1.648	-3.120
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	449	4.964
	<u><b>1.461</b></u>	<u><b>-2.662</b></u>