

## **RC 2004 ApS**

Rødovre Centrum 202  
2610 Rødovre

CVR-nr. 28 28 61 71

### **Årsrapport for 2015**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. maj 2016

---

Niels Christian Ellegaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

## **Koncern- og årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	19
1. januar - 31. december 2015	
Noter til årsrapporten	20

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 4. april 2016

### **Direktion**

Jesper Andreasen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i RC 2004 ApS

### **Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RC 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og et årsregnskab på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og et årsregnskab er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og et årsregnskab.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet

Hellerup, den 4. april 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen  
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

RC 2004 ApS  
Rødovre Centrum 202  
2610 Rødovre

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

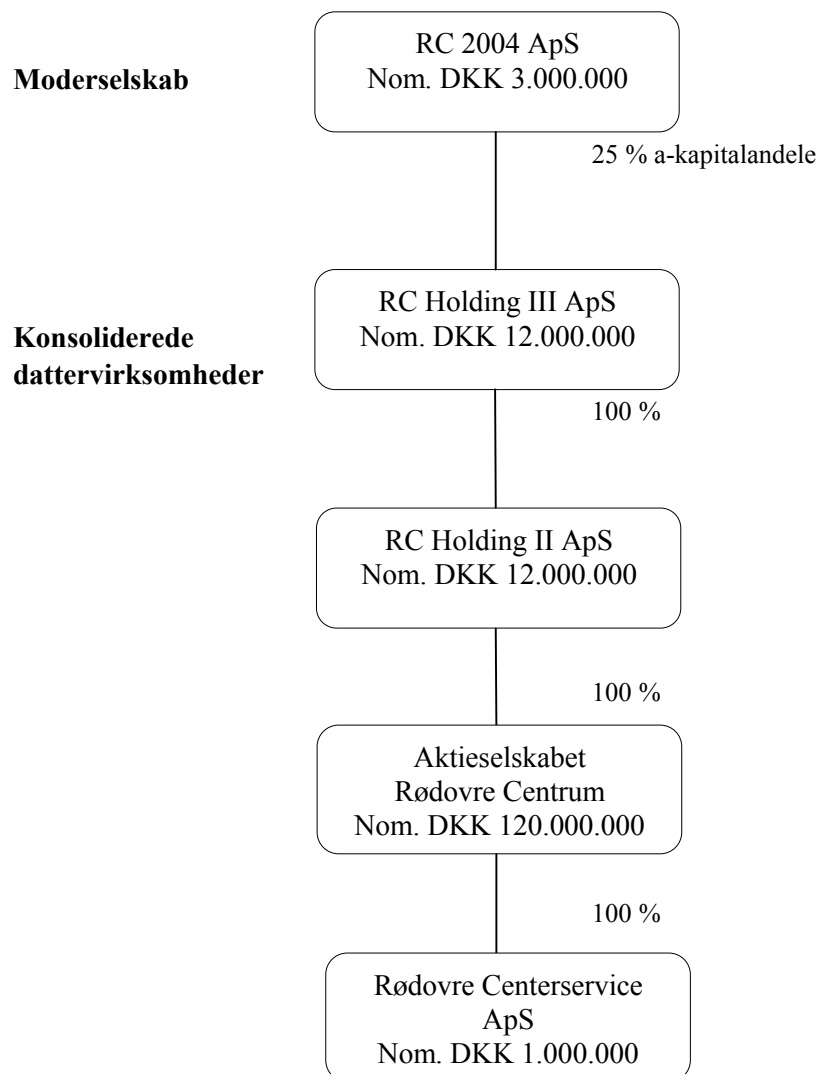
## Direktion

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>				
	2015	2014	2013	2012	2011
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	142	137	137	125	119
Driftsresultat	127	124	124	112	106
Resultat af finansielle poster	-39	-46	-40	-55	-69
Resultat før skat	269	235	119	130	145
Årets resultat	210	180	114	98	111
Balancesum	2.681	2.470	2.308	2.050	1.892
Investering i materielle anlægsaktiver	17	21	229	82	12
Egenkapital	736	517	424	273	188
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	4,9%	5,2%	5,7%	5,7%	5,8%
Egenkapitalandel	27,5%	20,9%	18,4%	13,3%	9,9%
Forrentning af egenkapital før skat	42,9%	49,9%	34,1%	56,4%	95,7%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings 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.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på t.kr. 52.598, og moderselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 188.117.

Koncernens resultat før værdiregulering og dens økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for meget tilfredsstillende, når der tages hensyn til, at der i lighed med sidste år er anvendt betydelige ressourcer på facaderenovering. Der forventes ikke større vedligeholdelsesprojekter i 2016.

Forventningerne til Rødovre Centrums fremtid, der er påvirket af udviklingen af omsætningen i centerets 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. Centeret er i lighed med tidligere år fuldt udlejet, når der bortses fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger.

Ledelsen arbejder på en yderligere udvidelse af centeret, der både vil give flere butikker og p-pladser. Endelig igangsætning forventes at ske medio 2016, når bl.a. myndighedsgodkendelse er opnået.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i t.kr.

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

### **Koncernregnskabet**

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

## Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### 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.

### 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 og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, værdiregulering af visse afledte finansielle instrumenter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### 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 anskaffelsessummen 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.

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. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 og omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, som er forbundet med investeringsaktiverne, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu. De afholdte transaktionsomkostninger indregnes i balancen. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi svarende til kursværdien af pantebrevsrestgælden på statustidspunktet.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 dagsværdi 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 kriterierne 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 i 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. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivitet eller forpligtelsen. Resultterer 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 for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af 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 samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad

Driftsresultat x 100 / Gennemsnitlige aktiver

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Forrentning af egenkapital

Ordinært resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015	2014	2015	2014
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>141.789</b>	<b>137.255</b>	<b>-49</b>	<b>-50</b>
Personaleomkostninger	1	-14.372	-13.261	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>127.417</b>	<b>123.994</b>	<b>-49</b>	<b>-50</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-1.089	-768	0	0
Andre driftsomkostninger		-314	0	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før værdireguleringer</b>		<b>126.014</b>	<b>123.226</b>	<b>-49</b>	<b>-50</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	182.381	156.806	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>308.395</b>	<b>280.032</b>	<b>-49</b>	<b>-50</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	52.589	45.013
Finansielle indtægter	3	7.908	4.772	193	0
Finansielle omkostninger	4	-47.196	-50.321	-116	-58
<b>Resultat før skat</b>		<b>269.107</b>	<b>234.483</b>	<b>52.617</b>	<b>44.905</b>
Skat af årets resultat	5	-58.742	-54.500	-19	39
<b>Resultat før minoritetsinteresser</b>		<b>210.365</b>	<b>179.983</b>	<b>52.598</b>	<b>44.944</b>
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-157.767	-135.039	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>52.598</b>	<b>44.944</b>	<b>52.598</b>	<b>44.944</b>



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015 (Fortsat)

Note	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.

#### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	46.589	45.013
Overført resultat	52.598	44.944	6.009	-69
	<b>52.598</b>	<b>44.944</b>	<b>52.598</b>	<b>44.944</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>Aktiver</b>					
Investeringsejendomme	6	2.640.365	2.443.893	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.393	7.397	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		4.445	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>2.651.203</b>	<b>2.451.290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	182.563	129.424
Pantebreve	9	16.554	15.201	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>16.554</b>	<b>15.201</b>	<b>182.563</b>	<b>129.424</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.667.757</b>	<b>2.466.491</b>	<b>182.563</b>	<b>129.424</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.858	1.469	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	6.193	0
Andre tilgodehavender	10	5.000	879	0	0
Udskudt skatteaktiv		0	0	97	139
Selskabsskat		1.485	1.600	2.000	1.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.343</b>	<b>3.948</b>	<b>8.290</b>	<b>1.739</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.162</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.505</b>	<b>4.006</b>	<b>8.290</b>	<b>1.739</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.681.262</b>	<b>2.470.497</b>	<b>190.853</b>	<b>131.163</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>Passiver</b>					
Selskabskapital		3.000	3.000	3.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	179.563	126.424
Overført resultat		185.117	125.969	5.554	-455
<b>Egenkapital</b>	11	<b>188.117</b>	<b>128.969</b>	<b>188.117</b>	<b>128.969</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>		<b>547.687</b>	<b>388.272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hensættelse til udskudt skat		279.709	213.436	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>279.709</b>	<b>213.436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.355.951	1.372.213	0	0
Afledte finansielle instrumenter		183.571	217.817	0	0
Deposita		68.903	63.939	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.608.425</b>	<b>1.653.969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	18.270	18.005	0	0
Banker		0	2.070	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		421	480	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.483	6.603	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	2.687	2.145
Anden gæld		24.889	41.467	49	49
Periodeafgrænsningsposter		10.261	17.226	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>57.324</b>	<b>85.851</b>	<b>2.736</b>	<b>2.194</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.665.749</b>	<b>1.739.820</b>	<b>2.736</b>	<b>2.194</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.681.262</b>	<b>2.470.497</b>	<b>190.853</b>	<b>131.163</b>
Eventualposter mv.	13				

## Balance pr. 31. december 2015 (Fortsat)

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.

### Passiver

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14			
---------------------------------------	----	--	--	--

## Pengestrømsopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	Note	Koncern	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.
Årets resultat		210.365	179.983
Reguleringer	15	-82.950	-56.231
Ændring i driftskapital	16	-2.662	454
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>124.753</b>	<b>124.206</b>
Renteindbetalinger og lignende		943	1.630
Renteudbetalinger og lignende		-47.197	-50.318
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>78.499</b>	<b>75.518</b>
Betalt selskabsskat		-400	-358
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>78.099</b>	<b>75.160</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-16.870	-21.102
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-6.016	-3.215
Salg af materielle anlægsaktiver		97	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		4.663	10.512
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-18.126</b>	<b>-13.805</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-18.159	-17.763
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-2.070	-7.821
Nedbringelse af anden gæld		-16.640	-35.759
Betalt udbytte, minoritetsaktionærer		-18.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-54.869</b>	<b>-61.343</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>5.104</b>	<b>12</b>
Likvider 1. januar 2015		58	46
<b>Likvider 31. december 2015</b>		<b>5.162</b>	<b>58</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.162	58
<b>Likvider 31. december 2015</b>		<b>5.162</b>	<b>58</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	20.357	19.152	0	0
Pensioner	1.903	1.731	0	0
Andre omkostninger til social sikring	225	235	0	0
	<b>22.485</b>	<b>21.118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til fællesregnskab	-8.113	-7.857	0	0
	<b>14.372</b>	<b>13.261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>5.957</b>	<b>5.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	35	35	0	0
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	184.543	151.452	0	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>184.543</b>	<b>151.452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-2.162	5.354	0	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<b>-2.162</b>	<b>5.354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>182.381</b>	<b>156.806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	193	0
Andre finansielle indtægter	<u>7.908</u>	<u>4.772</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.908</u></b>	<b><u>4.772</u></b>	<b><u>193</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	116	58
Andre finansielle omkostninger	<u>47.196</u>	<u>50.321</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>47.196</u></b>	<b><u>50.321</u></b>	<b><u>116</u></b>	<b><u>58</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	515	0	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>58.227</u>	<u>54.500</u>	<u>19</u>	<u>-39</u>
	<b><u>58.742</u></b>	<b><u>54.500</u></b>	<b><u>19</u></b>	<b><u>-39</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	1.768.036
Tilgang i årets løb	<u>11.930</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.779.966</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	675.856
Årets værdireguleringer	<u>184.543</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>860.399</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>2.640.365</u></u></b>

Den offentlige vurdering af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2012 t.kr. 891.900.  
Centerets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 5,5% (5,5 % i 2014).



## Noter til årsrapporten

### 7 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Ejendomme under opførelse</u>
Kostpris 1. januar 2015	11.778	3.406
Tilgang i årets løb	496	4.445
Afgang i årets løb	-570	0
Kostpris 31. december 2015	<u>11.704</u>	<u>7.851</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	4.381	3.406
Årets afskrivninger	1.089	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-159	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>5.311</u>	<u>3.406</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>6.393</u></b>	<b><u>4.445</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>Moderselskab</b>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	126.424	103.331
Årets resultat	52.589	45.013
Udbytte til moderselskabet	-6.000	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>6.550</u>	<u>-21.920</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>179.563</u>	<u>126.424</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>182.563</u></b>	<b><u>129.424</u></b>

### **Koncern**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
RC Holding III ApS, A-kapitalandele	Rødovre	25%

## Noter til årsrapporten

### 9 Finansielle anlægsaktiver

#### Koncern

	<u>Pantebreve</u>
Kostpris 1. januar 2015	15.598
Tilgang i årets løb	6.014
Afgang i årets løb	<u>-5.058</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>16.554</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	396
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-396</u>
Nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>16.554</u></u></b>

### 10 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender på t.kr. 5.000 forventes t.kr. 1.724 tilbagebetalt efter 31. december 2016.

## Noter til årsrapporten

### 11 Egenkapital

#### Koncern

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
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><u>3.000</u></b>	<b><u>185.117</u></b>	<b><u>188.117</u></b>

#### Moderselskab

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	3.000	126.424	-455	128.969
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	6.550	0	6.550
Årets resultat	0	46.589	6.009	52.598
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>3.000</u></b>	<b><u>179.563</u></b>	<b><u>5.554</u></b>	<b><u>188.117</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2015	31. december 2015	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.390.218	1.374.221	18.270	1.265.191
Afledte finansielle instrumenter	217.817	183.571	0	0
Deposita	63.939	68.903	0	0
	<b>1.671.974</b>	<b>1.626.695</b>	<b>18.270</b>	<b>1.265.191</b>

Koncernen har indgået swap-aftaler til sikring/afdækning af renter frem til 2040, svarende til ca. 60 % af den samlede gæld til realkreditinstitutter. Dagsværdi pr. 31. december 2015 er negativ med t.kr. 193.892. Af dette beløb indgår t.kr. 10.261 under kortfristede gældsforpligtelser, idet denne del ikke opfylder betingelserne for regnskabsmæssig afdækning.

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

### 13 Eventualposter mv.

Koncernen har afgivet garantier for samarbejdspartnere for t.kr. 1.000.

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

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.374.221 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 2.624.709.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 24.720 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. 23.720 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 1.000 er i selskabets egen besiddelse.

## Noter til årsrapporten

	<b>Koncern</b>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-7.908	-5.518
Finansielle omkostninger	47.196	50.830
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.403	768
Værdireguleringer	-182.381	-156.811
Skat af årets resultat	58.740	54.500
	<u><b>-82.950</b></u>	<u><b>-56.231</b></u>
<b>16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-4.506	2.341
Ændring i leverandører mv.	-3.120	-3.226
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	4.964	1.339
	<u><b>-2.662</b></u>	<u><b>454</b></u>