

RC 2004 ApS

Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr. 28 28 61 71

Årsrapport for 2018

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 9. maj 2019

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 2018	
Noter til årsrapporten	23

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 3. maj 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 3. maj 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne25347

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 28 28 61 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Stiftet: 24. november 2004

Hjemsted: Rødovre

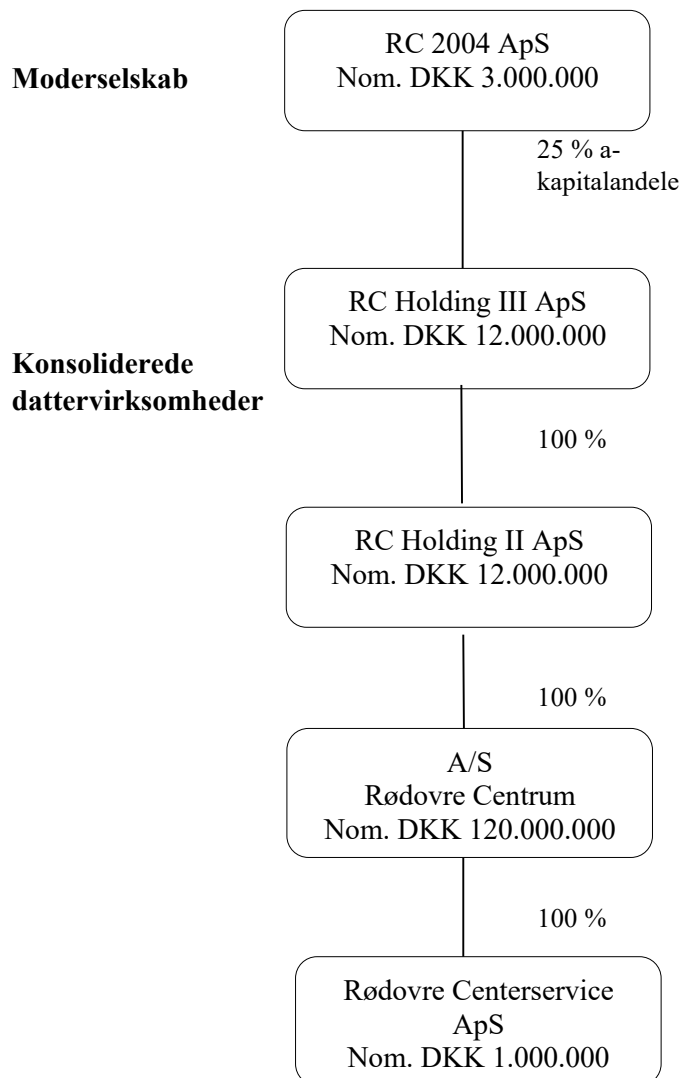
Direktion

Jesper Andreasen

Revision

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	180	166	0	142	137
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	163	151	141	127	124
Resultat af finansielle poster	-42	-41	-37	-39	-46
Årets resultat	84	55	128	210	180
Balancesum	3.661	3.265	2.836	2.681	2.470
Investering i materielle anlægsaktiver	78	-237	98	17	21
Egenkapital	338	255	214	188	129
Nøgletal					
Afkastningsgrad	13,8%	11,2%	7,3%	12,0%	11,7%
Soliditetsgrad	9,2%	7,8%	7,5%	7,0%	5,2%
Forrentning af egenkapital	28,3%	23,5%	63,7%	132,5%	65,1%

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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på t.kr. 83.593, og moderselskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 338.458.

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 2019.

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 stort set fuldt udlejet, når der ses bort fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger.

Centrets seneste udvidelse Krystallen og tilhørende ombygning blev afsluttet i foråret 2018. Rødovre Centrum omfatter herefter i alt ca. 160 butikker, og er Danmarks største indkøbscenter målt på antal butikker.

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 2018 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 2018 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Koncernen anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter koncernens omsætning ikke er oplyst.

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, værdiregulering af visse afledte finansielle instrumenter, 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.

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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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 posteringer direkte i 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	år
---	-----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model. Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

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.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for RC 2004 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Pantebreve

Pantebreve indregnet under finansielle anlægsaktiver indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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, 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 afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2018

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		179.562	165.554	-50	-50
Personaleomkostninger	1	-16.788	-14.727	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		162.774	150.827	-50	-50
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-968	-831	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		161.806	149.996	-50	-50
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	316.445	192.297	0	0
Resultat før finansielle poster		478.251	342.293	-50	-50
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	83.438	54.776
Finansielle indtægter	3	3.994	3.709	251	743
Finansielle omkostninger	4	-46.431	-45.144	0	0
Resultat før skat		435.814	300.858	83.639	55.469
Skat af årets resultat	5	-101.905	-81.215	-46	-154
Resultat før minoritetsinteresser		333.909	219.643	83.593	55.315
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-250.316	-164.328	0	0
Årets resultat		83.593	55.315	83.593	55.315
Resultatdisponering	6				

Balance pr. 31. december 2018

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	7	3.630.259	3.236.271	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	7.685	7.916	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.637.944	3.244.187	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	324.442	241.121
Pantebreve	10	13.528	7.263	0	0
Andre tilgodehavender	10	1.558	4.263	0	0
Finansielle anlægsaktiver		15.086	11.526	324.442	241.121
Anlægsaktiver i alt		3.653.030	3.255.713	324.442	241.121
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.641	2.482	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	12.882	12.758
Andre tilgodehavender		1.601	7.267	0	0
Udskudt skatteaktiv	11	0	0	0	11
Selskabsskat		0	0	1.185	1.144
Tilgodehavender		4.242	9.749	14.067	13.913
Likvide beholdninger		3.424	28	0	0
Omsætningsaktiver i alt		7.666	9.777	14.067	13.913
Aktiver i alt		3.660.696	3.265.490	338.509	255.034

Balance pr. 31. december 2018

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		3.000	3.000	3.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	298.942	238.121
Overført resultat		300.459	251.983	1.517	13.863
Foreslået udbytte for regnskabs- året		35.000	0	35.000	0
Egenkapital		338.459	254.983	338.459	254.984
Minoritetsinteresser		973.323	723.362	0	0
Hensættelse til udskudt skat	11	493.719	393.410	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		493.719	393.410	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.436.085	1.459.038	0	0
Afledte finansielle instrumenter		189.375	191.474	0	0
Deposita		78.665	72.422	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.704.125	1.722.934	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	22.139	22.094	0	0
Banker		51.488	20.828	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		289	2.155	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.466	43.341	0	0
Selskabsskat		242	3	0	0
Anden gæld		69.446	79.032	50	50
Periodeafgrænsningsposter		0	3.348	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		151.070	170.801	50	50
Gældsforpligtelser i alt		1.855.195	1.893.735	50	50
Passiver i alt		3.660.696	3.265.490	338.509	255.034

Balance pr. 31. december 2018 (fortsat)

		Koncern		Moderselskab	
	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Eventualposter mv.	13				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	3.000	251.984	0	254.984
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-118	0	-118
Årets resultat	0	48.593	35.000	83.593
Egenkapital 31. december 2018	3.000	300.459	35.000	338.459

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	3.000	190.994	20.000	213.994
Betalt ordinært udbytte	0	0	-20.000	-20.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	7.274	0	7.274
Årets resultat	0	55.315	0	55.315
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.600	0	-1.600
Egenkapital 31. december 2017	3.000	251.983	0	254.983

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	3.000	238.121	13.863	0	254.984
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-118	0	0	-118
Årets resultat	0	60.939	-12.346	35.000	83.593
Egenkapital 31. december 2018	3.000	298.942	1.517	35.000	338.459

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	3.000	177.671	13.324	20.000	213.995
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	5.674	0	0	5.674
Årets resultat	0	54.776	539	0	55.315
Egenkapital 31. december 2017	3.000	238.121	13.863	0	254.984

Pengestrømsopgørelse
1. januar - 31. december 2018

	Note	Koncern	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.
Årets resultat		333.909	219.643
Reguleringer	15	-171.010	-68.815
Ændring i driftskapital	16	17.079	659
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		179.978	151.487
Renteindbetalinger og lignende		646	616
Renteudbetalinger og lignende		-47.248	-46.058
Pengestrømme fra ordinær drift		133.376	106.045
Betalt selskabsskat		-1.223	-234
Pengestrømme fra driftsaktivitet		132.153	105.811
Køb af materielle anlægsaktiver		-81.869	-237.110
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-7.905	-2.099
Salg af materielle anlægsaktiver		3.464	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		1.642	6.443
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-84.668	-232.766
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-22.089	-19.631
Kassekredit, årets ændring		30.660	-7.342
Provenu ved låneoptagelse		0	147.494
Anden gæld, ændring		-11.543	30.763
Leverandørgæld, byggeri		-41.117	25.402
Betalt udbytte, minoritetsaktionærer		0	-30.000
Betalt udbytte		0	-20.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-44.089	126.686
Ændring i likvider		3.396	-269
Likvider 1. januar 2018		28	297
Likvider 31. december 2018		3.424	28

Pengestrømsopgørelse
1. januar - 31. december 2018 (fortsat)

	Koncern	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	<u>3.424</u>	<u>28</u>
Likvider 31. december 2018	<u>3.424</u>	<u>28</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	25.563	21.693	0	0
Pensioner	2.121	1.975	0	0
Andre omkostninger til social sikring	259	243	0	0
	27.943	23.911	0	0
Overført til fællesregnskab	-11.155	-9.184	0	0
	16.788	14.727	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	6.041	5.944	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	47	41	0	0
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	317.713	192.297	0	0
Salg af investeringsejendomme	-1.268	0	0	0
Værdiregulering investeringsejendomme	316.445	192.297	0	0
	316.445	192.297	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	251	743
Andre finansielle indtægter	<u>3.994</u>	<u>3.709</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.994</u>	<u>3.709</u>	<u>251</u>	<u>743</u>
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>46.431</u>	<u>45.144</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>46.431</u>	<u>45.144</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.462	1.275	35	129
Regulering af udskudt skat	<u>100.443</u>	<u>79.940</u>	<u>11</u>	<u>25</u>
	<u>101.905</u>	<u>81.215</u>	<u>46</u>	<u>154</u>
6 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	35.000	0	35.000	0
Overført resultat	<u>48.593</u>	<u>55.315</u>	<u>-12.346</u>	<u>539</u>
	<u>83.593</u>	<u>55.315</u>	<u>83.593</u>	<u>55.315</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	2.124.779
Tilgang i årets løb	81.004
Afgang i årets løb	-4.732
Kostpris 31. december 2018	<u>2.201.051</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	1.111.495
Årets værdireguleringer	317.713
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>1.429.208</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>3.630.259</u></u>

Den offentlige vurdering af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2018 t.kr. 1.881.550.

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 4,8% (5,25% i 2017).

Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 190.000.

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2018	14.614
Tilgang i årets løb	865
Afgang i årets løb	<u>-1.095</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>14.384</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	6.697
Årets afskrivninger	968
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-966</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>6.699</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>7.685</u></u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2018	0	0	3.000	3.000
Kostpris 31. december 2018	0	0	3.000	3.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0	238.121	187.671
Årets resultat	0	0	83.439	54.776
Udbytte modtaget	0	0	0	-10.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-118	5.674
Værdireguleringer 31. december 2018	0	0	321.442	238.121
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	0	324.442	241.121

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
RC Holding III ApS, A-kapitalandele	Rødovre	25%

Noter

10 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Pantebreve	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018	7.264	4.263
Tilgang i årets løb	7.906	0
Afgang i årets løb	-1.642	-2.705
Kostpris 31. december 2018	<u>13.528</u>	<u>1.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>13.528</u>	<u>1.558</u>

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse 1. januar 2018	393.410	307.069	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	100.443	79.940	0	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-134	6.401	0	0
	<u>493.719</u>	<u>393.410</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

12 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2018	31. december 2018	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.481.131	1.458.224	22.139	1.266.473
Afledte finansielle instrumenter	191.474	189.375	0	0
Deposita	72.422	78.665	0	0
	1.745.027	1.726.264	22.139	1.266.473

Koncernen har indgået swap-aftaler til sikring/afdækning af renter frem til 2046, svarende til ca. 68% af den samlede gæld til realkreditinstitutter. Dagsværdi pr. 31. december 2018 er negativ med netto t.kr. 187.817. Af dette beløb indgår t.kr. 1.558 under finansielle anlægsaktiver, idet denne del omfatter swap-aftaler med positiv dagsværdi pr. 31. december 2018.

Herudover er ca. 10% af realkreditgælden fastforrentede lån, mens de sidste ca. 22% realkreditfinansiering er variabelt forrentet/ikke renteafdækket.

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

13 Eventualposter mv.

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

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.458.225, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 3.630.256.

Selskabet 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 skadesløsbrev 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

	Koncern	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.994	-3.709
Finansielle omkostninger	46.428	45.144
Af- og nedskrivninger	1.097	831
Skat af årets resultat	101.904	81.216
Værdireguleringer	-316.445	-192.297
	<u>-171.010</u>	<u>-68.815</u>
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	5.508	-2.256
Ændring i leverandører mv.	5.328	-155
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	6.243	3.070
	<u>17.079</u>	<u>659</u>