
RC 2004 ApS

Rødovre Centrum 1R, 1 202, 2610 Rødovre

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 28 28 61 71

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 6/5 2024

Niels Christian
Ellegaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	16
Noter til årsregnskabet	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RC 2004 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 23. april 2024

Direktion

Jesper Andreasen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i RC 2004 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RC 2004 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 23. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne47863

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

Regnskabsår: 20. regnskabsår

Hjemstedskommune: Rødovre

Direktion

Jesper Andreasen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
RC 2004 ApS	Rødovre	
RC Holding III ApS	Rødovre	25%
RC Holding II ApS	Rødovre	100%
Aktieselskabet Rødovre Centrum	Rødovre	100%
Rødovre Centerservice ApS	Rødovre	100%

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	189	202	188	193	197
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	168	-82	337	497	151
Resultat af finansielle poster	-77	4	-32	-37	-48
Årets resultat	58	-61	238	359	109
Balance					
Balancesum	4.007	4.003	4.221	4.027	3.650
Investeringer i materielle anlægsaktiver	43	7	21	16	11
Egenkapital	1.785	1.806	1.799	1.561	1.269
Nøgletal					
Soliditetsgrad	44,5%	45,1%	42,6%	38,8%	34,8%
Egenkapitalforrentning	3,2%	-3,4%	14,2%	25,4%	8,4%
Afkastningsgrad	4,2%	-2,0%	8,1%	12,9%	4,1%

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

Der er foretaget ændring af regnskabspræsentation af værdiregulering af investeringsaktiver, hvilket påvirker resultat før af- og nedskrivninger.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på t.kr. 58.407, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 1.784.694.

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

Der foretages løbende vedligeholdelsesprojekter i Rødovre Centrum, der sikrer en god vedligeholdelsesmæssig stand. I 2024 forventes der renovering af klimaskærmen i bygninger omfattende centrets sundhedslejere (lægecenteret) samt udskiftning af ventilationsanlæg. Herudover forventes der ikke større vedligeholdelsesprojekter i 2024.

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 fødevarebutikker samt mange lejere indenfor sundhedssektoren, hvilket forventes at give en stabil udvikling.

Det forventes at bruttofortjenesten før værdiregulering vil ligge mellem mio. kr. 195-205.

Centret er stort set fuldt udlejet, når der ses bort fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger. Rødovre Centrum omfatter i dag ca. 160 butikker og er Danmarks største shoppingcenter målt på antal butikker. Herudover udlejes der omkring 100 lejligheder til centrets ansatte, kontorlejemål samt omkring 50 lejemål inden for det sundhedsfaglige område.

Rentersici

Det er ledelsens vurdering, at selskabet grundet sin økonomisk stærke situation, og det aktuelle og historiske rentemarked de senere år, herunder også udviklingen i 2023, kan påtage sig en kalkuleret rentemæssig risiko. Dette har betydet, at selskabet fortsat har en ikke-renteafdækket variabel realkreditfinansiering udgørende ca. 30% af gælden til realkreditinstitutter pr. 31. december 2023. Det er ledelsens vurdering, at relative stigninger i de korte renter, ikke udgør en væsentlig finansiell omkostning, der kan påvirke selskabets økonomiske resultater i et uacceptabelt omfang.

Den resterende del af realkreditfinansieringen er afdækket ved fastforrentede lån, og udgør derfor ikke en finansiell risiko for selskabet ud fra ledelsens vurdering.

Likviditetsrisici

Selskabet har langvarige og stærke relationer til selskabets finansielle samarbejdspartner, som udgøres af de største udbydere indenfor bank- og realkreditfinansiering i Danmark. Det er ledelsens strategi, at selskabet har størst mulig langfristet realkreditfinansiering kombineret med en fleksibel og tilpasset kreditfacilitet. Den overordnede politik tilrettes således, at kreditrammer i videst muligt omfang er uopsigelige, og rimelige i forhold til selskabets fremtidige investeringsaktiviteter. Ledelsen har som mål at undgå finansiell afhængighed af enkelte kreditgivere.

Ledelsesberetning

Eksternt miljø

Rødovre Centrum har gennem en lang årrække arbejdet strategisk med ejendommens miljømæssige påvirkning. Derfor overvejes bæredygtige alternativer altid i forhold til materialevalg ved renoveringer og den løbende vedligeholdelse. Dette inkluderer også ejendommens ikke uvæsentlige energiforbrug, som gennem de seneste år er reduceret betragteligt, hvilket skyldes særlige optimeringer indenfor pumper, ventilation, lys- og varmeregulering. Ejendommens samlede energiforbrug pr. m² af el, varme og ventilation er, som følge af disse optimeringer, reduceret med 65% fra 190 kWh/m² til 66 kWh/m² i perioden 2006-2023. Det forventes med løbende nye bæredygtige tiltag, at energiforbruget bliver reduceret yderligere de kommende år. Målsætningen har ingen nedre grænse.

Af miljømæssige tiltag de seneste år kan nævnes ledelsens fokus på den grønne omstilling ved beslutning om køb af CO₂-neutral og vedvarende energi fra vandkraft, hvilket understøtter FN's verdensmål nummer 7 om bæredygtig energi.

Det første solcelleanlæg til egenproduktion af grøn energi monteres i foråret 2024. Anlægget udgør knap 3.200 m², og har en maks. produktion på 673 mWh årligt, hvilket svarer til 22% af det samlede elforbrug. Det første anlæg vil reducere klimaaftrykket svarende til 156 ton CO₂ årligt.

Anlægget er det første ud af forventeligt flere de kommende år, som på sigt forventes at udgøre 6.000 m² i alt samt at producere 1.274 mWh årligt. Anlæggene forventes at dække 40% af det samlede elforbrug, og reducere klimaaftrykket svarende til 295 ton CO₂ årligt. Centrets bygninger har ud fra dets energimærke et klimaaftryk på 308 ton CO₂ årligt. Inkluderes alt eksternt forsyningsforbrug såsom el og varme, kan klimaaftrykket opgøres til i alt 989 ton CO₂. Ledelsen anser derfor investeringen for et væsentligt bidrag til nedbringelse af klimaaftrykket.

Selskabet indgår aktivt i samarbejder, hvor der ydes bidrag til færre spidsbelastninger i elnettet, hvor solcelleanlæg er et godt supplement hertil.

For at understøtte den grønne omstilling og kundernes stigende behov for at lade el- eller hybridbilen, så er muligheden nu udvidet til foreløbigt knap 140 p-pladser med elladestandere svarende til 5% af centrets ca. 3.000 totale antal p-pladser. Ca. 20% af elladerne er lyn- eller hurtigladere.

Rødovre Centrum har i mange år haft affaldssortering omfattende 20 forskellige fraktioner. Ordningen giver lejerne økonomisk incitament til størst mulig fordeling af affaldet til gavn for miljøet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringer 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 ejendommene. Opgørelsen til dagsværdi på investerings ejendomme er baseret på ledelsens skøn. Ledelsen har i år besluttet at foretage en opjustering af afkastkravet, hvilket skyldes de generelle makroøkonomiske og finansielle markeders udvikling, samt hvad ledelsen anser for det mest retvisende niveau. Vurderingen understøttes af den nuværende tendens til stigende afkastkrav fra investorer.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		189.084	202.026	-50	-50
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	11.683	-251.748	0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		200.767	-49.722	-50	-50
Personaleomkostninger	2	-32.345	-31.367	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-566	-779	0	0
Resultat før finansielle poster		167.856	-81.868	-50	-50
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	14.702	-15.250
Finansielle indtægter	3	819	38.891	0	318
Finansielle omkostninger	4	-78.010	-35.240	-351	-287
Resultat før skat		90.665	-78.217	14.301	-15.269
Skat af årets resultat	5	-32.258	17.202	0	3
Årets resultat	6	58.407	-61.015	14.301	-15.266

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	7	3.985.000	3.932.028	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	8.659	7.379	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.993.659	3.939.407	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	444.437	449.735
Pantebreve	10	10.129	5.270	0	0
Finansielle anlægsaktiver		10.129	5.270	444.437	449.735
Anlægsaktiver		4.003.788	3.944.677	444.437	449.735
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.129	4.094	0	0
Andre tilgodehavender		1.351	2.640	0	0
Selskabsskat		9	0	10	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	13.676	20.056
Periodeafgrænsningsposter		0	1.281	0	0
Tilgodehavender		3.489	8.015	13.686	20.056
Likvide beholdninger		29	50.047	0	0
Omsætningsaktiver		3.518	58.062	13.686	20.056
Aktiver		4.007.306	4.002.739	458.123	469.791

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		3.000	3.000	3.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	431.437	426.734
Overført resultat		433.384	434.083	1.947	7.348
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.000	20.000	15.000	20.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		451.384	457.083	451.384	457.082
Minoritetsinteresser		1.333.310	1.349.203	0	0
Egenkapital		1.784.694	1.806.286	451.384	457.082
Hensættelse til udskudt skat	11	673.240	654.586	0	0
Hensatte forpligtelser		673.240	654.586	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.419.093	1.422.943	0	0
Deposita		81.928	83.115	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.501.021	1.506.058	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	12	4.283	5.527	0	0
Kreditinstitutter		19.315	18.070	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.869	5.179	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	6.328	3.937
Selskabsskat		0	1.688	0	1.690
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	73	6.760
Anden gæld		9.884	5.345	338	322
Kortfristede gældsforpligtelser		48.351	35.809	6.739	12.709
Gældsforpligtelser		1.549.372	1.541.867	6.739	12.709
Passiver		4.007.306	4.002.739	458.123	469.791

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2023	3.000	434.083	20.000	457.083	1.349.203	1.806.286
Betalt ordinært udbytte	0	0	-20.000	-20.000	-60.000	-80.000
Årets resultat	0	-699	15.000	14.301	44.107	58.408
Egenkapital 31. december 2023	3.000	433.384	15.000	451.384	1.333.310	1.784.694

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2022	3.000	432.389	20.000	455.389	1.344.071	1.799.460
Betalt ordinært udbytte	0	0	-20.000	-20.000	-60.000	-80.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	47.385	0	47.385	142.156	189.541
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-10.425	0	-10.425	-31.274	-41.699
Årets resultat	0	-35.266	20.000	-15.266	-45.750	-61.016
Egenkapital 31. december 2022	3.000	434.083	20.000	457.083	1.349.203	1.806.286

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2023	3.000	426.734	7.348	20.000	457.082
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Årets resultat	0	4.703	-5.401	15.000	14.302
Egenkapital 31. december 2023	3.000	431.437	1.947	15.000	451.384

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2022	3.000	425.024	7.364	20.000	455.388
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	47.385	0	0	47.385
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	-10.425	0	0	-10.425
Årets resultat	0	-35.250	-16	20.000	-15.266
Egenkapital 31. december 2022	3.000	426.734	7.348	20.000	457.082

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		58.407	-61.015
Regulering	13	98.332	231.674
Ændring i driftskapital	14	18.681	-16.035
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		175.420	154.624
Renteindbetalinger og lignende		819	38.891
Renteudbetalinger og lignende		-78.010	-35.240
Pengestrømme fra ordinær drift		98.229	158.275
Betalt selskabsskat		-15.216	-11.658
Pengestrømme fra driftsaktivitet		83.013	146.617
Køb af materielle anlægsaktiver		-43.136	-7.396
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-7.700	-814
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		2.841	24.933
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-47.995	16.723
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-5.094	-48.142
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		1.245	10.332
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-1.187	3.206
Betalt udbytte		-80.000	-80.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-85.036	-114.604
Ændring i likvider		-50.018	48.736
Likvider 1. januar		50.047	1.311
Likvider 31. december		29	50.047
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		29	50.047
Likvider 31. december		29	50.047

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	11.683	-251.748	0	0
	11.683	-251.748	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	30.456	28.188	0	0
Pensioner	1.647	2.749	0	0
Andre omkostninger til social sikring	242	430	0	0
	32.345	31.367	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	6.139	6.195	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	48	49	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1	0	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	318
Andre finansielle indtægter	818	38.891	0	0
	819	38.891	0	318

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	254	0
Andre finansielle omkostninger	78.010	35.240	97	287
	78.010	35.240	351	287

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	13.604	13.290	0	-7
Årets udskudte skat	18.654	-30.492	0	4
	32.258	-17.202	0	-3

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
6. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.702	-35.250
Overført resultat	-5.401	-16
	14.301	-15.266

Noter til årsregnskabet

7. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.251.597
Tilgang i årets løb	41.289
Kostpris 31. december	<u>2.292.886</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.680.431
Årets værdireguleringer	11.683
Værdireguleringer 31. december	<u>1.692.114</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.985.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt afkastkrav på 4,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,5	4,75	5,0
Dagsværdi	4.206.389	3.985.000	3.785.750
Ændring i dagsværdi	221.389	0	-199.250

Investeringsejendomme består af shoppingcentret Rødovre Centrum, som indeholder ca. 160 butikker, samt lejligheder og kontorer i tilknytning til centeret. Selskabets primære indtægtskilde er butikslejemål.

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 4,75% (4,6% i 2022).

Dagsværdien af centret er derfor baseret på de gældende kontrakter og forhold, idet centret i al væsentlighed er fuldt udlejet.

Noter til årsregnskabet

8. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK
Kostpris 1. januar	17.215
Tilgang i årets løb	1.847
Kostpris 31. december	19.062
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.837
Årets afskrivninger	566
Ned- og afskrivninger 31. december	10.403
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.659

Moderselskab

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	3.000	3.000
Kostpris 31. december	3.000	3.000
Værdireguleringer 1. januar	446.735	445.024
Årets resultat	14.702	-15.250
Modtagne udbytter	-20.000	-20.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	36.961
Værdireguleringer 31. december	441.437	446.735
Regnskabsmæssig værdi 31. december	444.437	449.735

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
RC Holding III ApS, A-kapitalandele	Rødovre	12.000.000	25%

Noter til årsregnskabet

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Pantebreve
	TDKK
Kostpris 1. januar	5.270
Tilgang i årets løb	7.700
Afgang i årets løb	-2.841
Kostpris 31. december	<u>10.129</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.129</u>

11. Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	654.586	643.379	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	18.654	-30.492	0	4
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	0	41.699	0	-4
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>673.240</u>	<u>654.586</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

12. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.373.323	1.403.768	0	0
Mellem 1 og 5 år	45.770	19.175	0	0
Langfristet del	1.419.093	1.422.943	0	0
Inden for 1 år	4.283	5.527	0	0
	<u>1.423.376</u>	<u>1.428.470</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12. Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	81.928	83.115	0	0
Langfristet del	81.928	83.115	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	81.928	83.115	0	0

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

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-819	-38.891
Finansielle omkostninger	78.010	35.240
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	566	779
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-11.683	251.748
Skat af årets resultat	32.258	-17.202
	98.332	231.674

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	4.451	-2.489
Ændring i leverandører mv.	14.230	-13.546
	18.681	-16.035

Noter til årsregnskabet

15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.423.376, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 3.985.000.

Koncernens selskaber 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 skadesløsbrev t.kr. 100.000 og ejerpantebreve t.kr. 23.720 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 1.000 er i selskabets egen besiddelse.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK -10. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

16. Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Ingen parter har bestemmende indflydelse

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RC 2004 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Der er foretaget reklassifikationer af sammenligningstal. Der er ligeledes foretaget flytning af regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsaktiver". Reklassifikationerne har hverken effekt på årets resultat eller egenkapital.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet RC 2004 ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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.

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapital.

Noter til årsregnskabet

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

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

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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Noter til årsregnskabet

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Noter til årsregnskabet

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-8 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Egenkapitalforrentning

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Afkastningsgrad

Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo