

RC 2004 ApS

Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr. 28 28 61 71

Årsrapport for 2022

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 11. maj 2023

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	11
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse	24
1. januar - 31. december 2022	
Noter	25

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 2. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 2. maj 2023

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 2022
Stiftet: 24. november 2004

Hjemsted: Rødovre

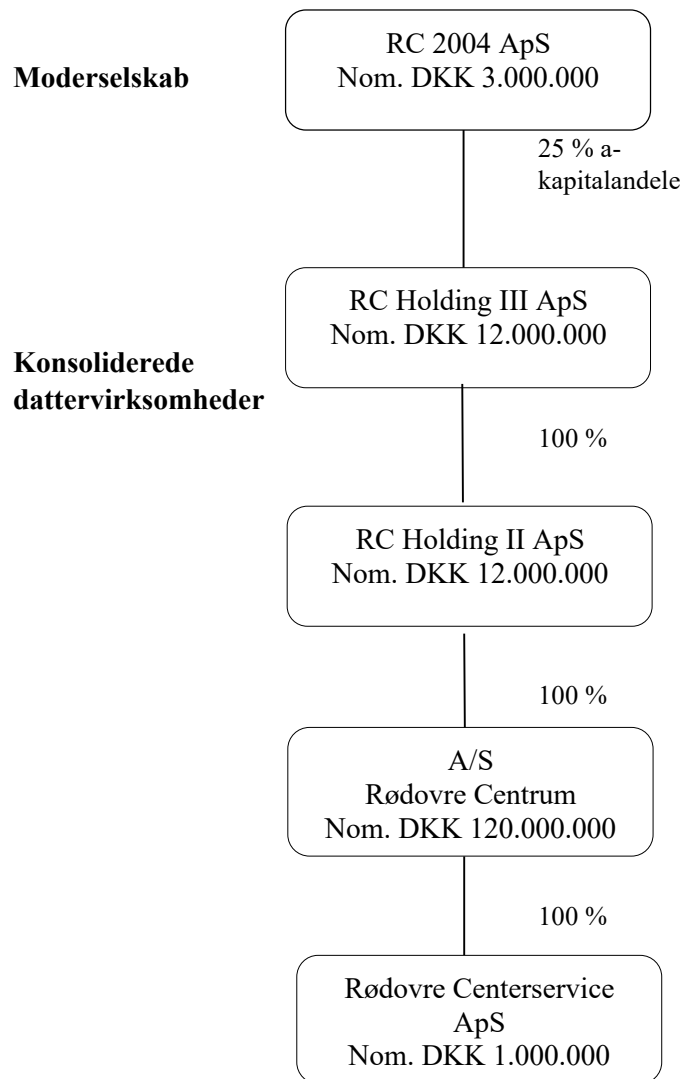
Direktion

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				
	2022	2021	2020	2019	2018
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	202	188	193	197	191
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	171	156	160	166	163
Resultat af finansielle poster	4	-32	-37	-48	-42
Årets resultat	-61	238	359	109	334
Balancesum	4.003	4.221	4.027	3.650	3.661
Investering i materielle anlægsaktiver	7	21	16	11	78
Egenkapital	1.806	1.799	1.561	1.269	1.312
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-2,0%	8,1%	12,9%	4,1%	13,8%
Soliditetsgrad	45,1%	42,6%	38,8%	34,8%	35,8%
Forrentning af egenkapital	-3,4%	14,2%	25,4%	8,4%	26,3%

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

Bruttofortjenesten er forøget i forhold til tidligere år grundet en ændret klassificering af viderefaktureret løn. Ændringen har ikke påvirket resultat eller egenkapital.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets 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

Investeringsjendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringerne føres overresultatopgørelsen. 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. Opgørelsen til dagsværdi på investeringsejendomme 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på t.kr. 61.015, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 1.806.287.

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 2023 forventes der ikke større vedligeholdelsesprojekter.

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 indenfor sundhedssektoren, hvilket forventes at give en stabil udvikling.

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.

Ledelsesberetning

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 63% fra 190 kWh/m² til 70 kWh/m² i perioden 2006-2022. 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.

I 2023 har ledelsen besluttet, at investere i egenproduktion af grøn energi i form af solcelleanlæg. Der investeres 3-3,5 mio. kr. i det første anlæg. Det går forventeligt i drift i 2. kvartal 2023, udgør 2.100 m², og har en maks. produktion på 410 mWh årligt, hvilket svarer til 14% af det samlede elforbrug. Det første anlæg vil reducere klimaaftrykket svarende til 95 ton CO₂ årligt.

Anlægget i 2023 er første ud af forventeligt flere de kommende år, som på sigt forventes at udgøre 6.000 m² i alt samt at producere 1.150 mWh årligt. Anlæggene forventes at dække 40% af det samlede elforbrug, og reducere klimaaftrykket svarende til 232 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.

Rødovre Centrum har i mange år haft affaldssortering og udvidede i 2022 fra 17 til 20 fraktioner. Ordningen giver lejerne økonomisk incitament til størst mulig fordeling af affaldet til gavn for miljøet

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ikke haft nogle forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Renterisici

Det er ledelsens vurdering, at koncernen grundet sin økonomisk stærke situation, og det aktuelle og historiske rentemarked de seneste år, herunder også udviklingen i 2022, kan påtage sig en kalkuleret rentemæssig risiko. Dette har betydet, at koncernen fortsat har en ikke-rentefæddet variabel realkreditfinansiering udgørende ca. 30% af gælden til realkreditinstitutter pr. 31. december 2022. Det er ledelsens vurdering, at relative stigninger i de korte renter, ikke udgør en væsentlig finansiell omkostning, der kan påvirke koncernens økonomiske resultater i et uacceptabelt omfang.

Ledelsesberetning

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

Likviditetsrisici

Koncernen 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 koncernen 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 koncernens fremtidige investeringsaktiviteter. Ledelsen har som mål at undgå finansiell afhængighed af enkelte kreditgivere.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RC 2004 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Der er foretaget en ændret klassificering af viderefaktureret løn. Tidligere indgik viderefaktureringen i linjen "Personaleomkostninger", mens den nu indgår i linjen "Bruttofortjeneste". Dette har medført en forøgelse af såvel bruttofortjeneste som personaleomkostninger i 2022 på t.kr. 14.003, og t.kr. 13.154 idet sammenligningstal ligeledes er tilpasset. Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidder, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 og -omkostninger

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

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

Personaleomkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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

RC 2004 ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

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.

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 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		202.026	187.551	-50	-50
Personaleomkostninger	1	<u>-31.367</u>	<u>-31.301</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		170.659	156.250	-50	-50
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-779	-753	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-251.748</u>	<u>180.956</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-81.868	336.453	-50	-50
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-15.250	59.459
Finansielle indtægter	4	38.891	2.166	317	162
Finansielle omkostninger		<u>-35.240</u>	<u>-33.821</u>	<u>-286</u>	<u>-235</u>
Resultat før skat		-78.217	304.798	-15.269	59.336
Skat af årets resultat	5	<u>17.202</u>	<u>-67.059</u>	<u>3</u>	<u>27</u>
Årets resultat		<u>-61.015</u>	<u>237.739</u>	<u>-15.266</u>	<u>59.363</u>
Resultatdisponering	6				

Balance pr. 31. december 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	7	3.932.028	4.176.381	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	7.379	8.157	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.939.407	4.184.538	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	449.735	448.025
Pantebreve	10	5.270	6.853	0	0
Finansielle anlægsaktiver		5.270	6.853	449.735	448.025
Anlægsaktiver i alt		3.944.677	4.191.391	449.735	448.025
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.094	2.854	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	14.118
Andre tilgodehavender		2.640	1.333	0	0
Udskudt skatteaktiv	11	0	0	0	4
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	20.056	10.171
Periodeafgrænsningsposter		1.281	1.335	0	0
Tilgodehavender		8.015	5.522	20.056	24.293
Værdipapirer		0	22.537	0	0
Værdipapirer		0	22.537	0	0
Likvide beholdninger		50.048	1.311	0	0
Omsætningsaktiver i alt		58.063	29.370	20.056	24.293
Aktiver i alt		4.002.740	4.220.761	469.791	472.318

Balance pr. 31. december 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		3.000	3.000	3.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	426.734	425.024
Overført resultat		434.084	432.388	7.348	7.364
Foreslået udbytte for regnskabs- året		20.000	20.000	20.000	20.000
Minoritets-interesser		1.349.203	1.344.071	0	0
Egenkapital		1.806.287	1.799.459	457.082	455.388
Hensættelse til udskudt skat	11	654.586	643.379	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		654.586	643.379	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.422.943	1.425.324	0	0
Afledte finansielle instrumenter		0	189.541	0	0
Deposita		83.115	79.909	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.506.058	1.694.774	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	5.527	51.288	0	0
Banker		18.070	7.738	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.179	6.805	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.937	0
Selskabsskat		1.688	54	1.690	55
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	6.760	6.589
Anden gæld		5.345	17.264	322	10.286
Kortfristede gældsforpligtelser		35.809	83.149	12.709	16.930
Gældsforpligtelser i alt		1.541.867	1.777.923	12.709	16.930
Passiver i alt		4.002.740	4.220.761	469.791	472.318

Balance pr. 31. december 2022 (fortsat)

Note

Passiver

Oplysning om dagsværdi	2
Eventualforpligtelser	13
Pantsætninger og sikkerhedsstil- lelser	14
Nærtstående parter og ejerforhold	15

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	3.000	432.389	20.000	1.344.071	1.799.460
Betalt ordinært udbytte	0	0	-20.000	-60.000	-80.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	47.385	0	0	47.385
Reg. af sikringsinstrumenter, minoritetsinteresser	0	0	0	142.156	142.156
Årets resultat	0	-35.265	20.000	-45.750	-61.015
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-10.425	0	-31.274	-41.699
Egenkapital 31. december 2022	3.000	434.084	20.000	1.349.203	1.806.287

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordi- nært udbytte	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.000	392.841	0	0	1.165.142	1.560.983
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-15.000	-45.000	-60.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	19.467	0	0	0	19.467
Reg. af sikringsinstrumenter, minoritetsinteresser	0	0	0	0	45.553	45.553
Årets resultat	0	24.363	20.000	15.000	178.376	237.739
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-4.283	0	0	0	-4.283
Egenkapital 31. december 2021	3.000	432.388	20.000	0	1.344.071	1.799.459

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
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	0	47.385	0	0	47.385
Årets resultat	0	-35.250	-16	20.000	-15.266
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-10.425	0	0	-10.425
Egenkapital 31. december 2022	3.000	426.734	7.348	20.000	457.082

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.000	385.381	7.460	0	395.841
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-15.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	19.467	0	0	19.467
Årets resultat	0	24.459	-96	20.000	59.363
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-4.283	0	0	-4.283
Egenkapital 31. december 2021	3.000	425.024	7.364	20.000	455.388

Pengestrømsopgørelse
1. januar - 31. december 2022

	Note	Koncern	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.
Årets resultat		-61.015	237.739
Reguleringer	16	231.341	-84.457
Ændring i driftskapital	17	-12.829	13.799
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		157.497	167.081
Renteindbetalinger og lignende		38.890	2.166
Renteudbetalinger og lignende		-39.371	-35.656
Pengestrømme fra ordinær drift		157.016	133.591
Betalt selskabsskat		-11.602	-3.416
Pengestrømme fra driftsaktivitet		145.414	130.175
Køb af materielle anlægsaktiver		-7.396	-20.611
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-814	-1.698
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		24.933	4.870
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		16.723	-17.439
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter mv.		-43.732	-50.572
Anden gæld, ændring		10.332	-1.905
Betalt udbytte, minoritetsaktionærer		-60.000	-45.000
Betalt udbytte		-20.000	-15.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-113.400	-112.477
Ændring i likvider		48.737	259
Likvider 1. januar 2022		1.311	1.052
Likvider 31. december 2022		50.048	1.311
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		50.048	1.311
Likvider 31. december 2022		50.048	1.311

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	28.188	28.229	0	0
Pensioner	2.749	2.672	0	0
Andre omkostninger til social sikring	430	400	0	0
	<u>31.367</u>	<u>31.301</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Direktion og bestyrelse	<u>6.195</u>	<u>7.915</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.195</u>	<u>7.915</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>49</u>	<u>48</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2 Oplysning om dagsværdi				
Værdipapirer				
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>22.537</u>	<u>22.146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-275</u>	<u>391</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>22.537</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-251.748</u>	<u>180.956</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-251.748</u>	<u>180.956</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-251.748</u>	<u>180.956</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	317	162
Andre finansielle indtægter	38.891	2.166	0	0
	<u>38.891</u>	<u>2.166</u>	<u>317</u>	<u>162</u>
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	13.290	3.553	-7	-28
Regulering af udskudt skat	-30.492	63.506	4	0
	<u>-17.202</u>	<u>67.059</u>	<u>-3</u>	<u>-28</u>
6 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	20.000	20.000	20.000	20.000
Ekstraordinært udbytte	0	15.000	0	15.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-35.250	24.459
Overført resultat	-35.265	24.363	-16	-96
	-15.265	59.363	-15.266	59.363
Minoritetsinteresser	-45.750	178.376	0	0
	<u>-61.015</u>	<u>237.739</u>	<u>-15.266</u>	<u>59.363</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	2.244.202
Tilgang i årets løb	7.395
Kostpris 31. december 2022	<u>2.251.597</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.932.179
Årets værdireguleringer	<u>-251.748</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>1.680.431</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>3.932.028</u></u>

Investerings ejendomme består af shoppingcentret Rødovre Centrum, som indeholder ca. 160 butikker, herudover udlejes der omkring 100 lejligheder til centrets ansatte, kontorlejemål samt omkring 50 lejemål indenfor det sundhedsfaglige område.

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 4,6% (4,25% i 2021).

Centret er stort set fuldt udlejet, hvilket også forventes for det kommende år, når der ses bort fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger.

Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil gennemsnitligt påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 210.000.

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>17.771</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>17.771</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	9.613
Årets afskrivninger	<u>779</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>10.392</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>7.379</u></u>

Noter

	Moderselskab	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	445.024	385.381
Årets resultat	-15.250	59.459
Udbytte modtaget	-20.000	-15.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>36.961</u>	<u>15.185</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>446.735</u>	<u>445.025</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>449.735</u>	<u>448.025</u>

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

10 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Pantebreve</u>
Kostpris 1. januar 2022	6.852
Tilgang i årets løb	814
Afgang i årets løb	<u>-2.396</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.270</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>5.270</u></u>

11 Hensættelse til udskudt skat

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hensættelse 1. januar 2022	643.379	562.742	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-30.492	63.505	0	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>41.699</u>	<u>17.132</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>654.586</u></u>	<u><u>643.379</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

12 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.476.613	1.428.470	5.527	1.403.768
Afledte finansielle instrumenter	189.541	0	0	0
Deposita	79.909	83.115	0	0
	<u>1.746.063</u>	<u>1.511.585</u>	<u>5.527</u>	<u>1.403.768</u>

I forbindelse med omlægning af realkreditlån og indfrielse af alle swap-aftaler til sikring/afdækning af renter har 70% af realkreditgælden pr. 31. december 2022 fast rente. Endvidere er lånene baseret på konvertible obligationer.

Herudover er 9% af realkreditgælden sikret fast rente i 2 år, mens de resterende 21% af realkreditgælden er variabelt forrentet.

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

13 Eventualforpligtelser

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

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.428.472, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 3.932.028.

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

Noter

15 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Ingen parter har bestemmende indflydelse.

Transaktioner

Moderselskab

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder t.kr. 317 (t.kr. 162 i 2021)

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder t.kr. 0 (t.kr. 14.118 i 2021)

Gæld til tilknyttede virksomheder t.kr. 3.937 (t.kr. 0 i 2021)

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

JA Holding 11 ApS, Rødovre Centrum 1R 1 202, 2610 Rødovre

Gerner RC Holding ApS, Byvej 39, 2650 Hvidovre

Manus Holding ApS, Øregårdsvænget 11, 2900 Hellerup

RC Knudsen Holding ApS, Rødovre Centrum 1R 1 202, 2610 Rødovre

16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter	-38.890	-2.166
Finansielle omkostninger	34.961	33.585
Af- og nedskrivninger	779	753
Værdireguleringer	251.748	-180.956
Andre reguleringer	0	-2.733
Skat af årets resultat	-17.257	67.060
	231.341	-84.457

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-2.489	6.823
Ændring i leverandører mv.	-13.545	5.365
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	3.206	1.611
	-12.828	13.799