

RC 2004 ApS

Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr. 28 28 61 71

Årsrapport for 2021

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. april 2022

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 2021	
Noter	25

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 22. april 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 22. april 2022

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 2021
Stiftet: 24. november 2004

Hjemsted: Rødovre

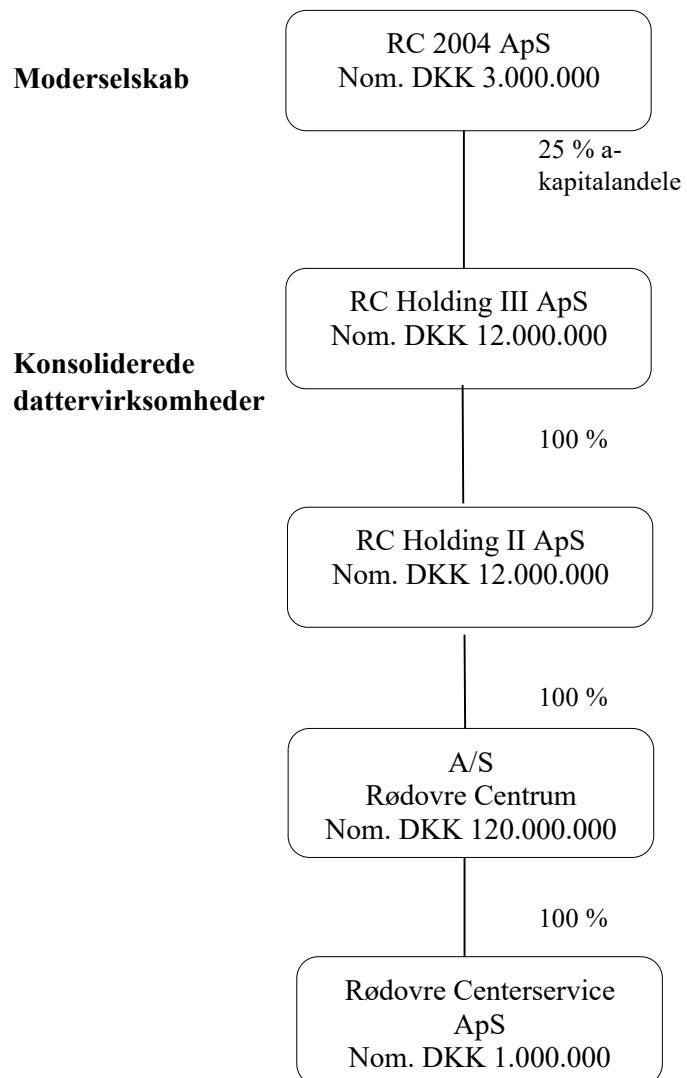
Direktion

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				
	2021	2020	2019	2018	2017
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	174	180	183	180	166
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	156	160	166	163	151
Resultat af finansielle poster	-32	-37	-48	-42	-41
Årets resultat	59	90	27	84	55
Balancesum	4.221	4.027	3.650	3.661	3.265
Investering i materielle anlægsaktiver	21	16	11	78	237
Egenkapital	455	396	318	338	255
Nøgletal					
Afkastningsgrad	8,1%	12,9%	4,1%	13,8%	11,2%
Soliditetsgrad	10,8%	9,8%	8,7%	9,2%	7,8%
Forrentning af egenkapital	13,9%	25,2%	8,2%	28,3%	23,5%

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

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

Investeringsejendomme 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. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn. Ledelsen har i år besluttet at foretage en yderligere justering af afkastkravet, hvilket skyldes en overordnet vurdering af centrets økonomiske udvikling de seneste år, ledelsens forventninger til fremtiden, samt hvad ledelsen anser for det mest retvisende niveau. Vurderingen understøttes af en ekstern valuarvurdering, da afkastkravet anvendt i 2020 og 2021 er indenfor det spænd, som benyttes i den eksterne valuarvurdering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på t.kr. 59.363, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 455.388.

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

Dette skal også ses i lyset af, at Rødovre Centrum blev påtvungen nedlukket den 17. december 2020 på nær omkring 20 fødevarer- og dagligvarebutikker. En nedlukning som blev forlænget ad flere omgange indtil åbningen den 21. april 2021. Lejemål til boliger og kontor har ikke været påvirket af nedlukningen, mens lejemål indenfor det sundhedsfaglige område har været påvirket i mindre grad.

Kunderne vendte talstærkt tilbage efter åbningen, og i et omfang så besøgstallet i oktober 2021 var steget til omtrent niveauet for oktober 2019. Dette bidrog, sammen med kundernes store købelyst, til at centrets butikker i perioden juni til oktober 2021 havde omsætningsrekord måned efter måned. Dette på trods af fortsatte restriktioner og sundhedsmæssige foranstaltninger i perioden.

Mod slutningen af 2021 blev selskabet igen ramt af restriktioner, og en påtvungen nedlukning af enkelte lejere. Den 1. februar 2022 blev alle restriktioner fjernet til glæde for kunder og lejere.

Der foretages løbende vedligeholdelsesprojekter i Rødovre Centrum, der sikrer en god vedligeholdelsesstand. I 2022 forventes der ikke større vedligeholdelsesprojekter.

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

Ledelsesberetning

Rødovre Centrum er både lokalt og regionalt forankret med en forholdsmæssig stor andel af fødevarerbutikker samt mange lejere inden for 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 indenfor det sundhedsfaglige område.

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 68% fra 190 kWh/m² til 78 kWh/m² i perioden 2006-2021. 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. Ledelsen har strategiske overvejelser omkring bæredygtige investeringer i anlæg, der udnytter sol- og vindenergien på ejendommens mange tagflader.

Rødovre Centrum har i mange år haft affaldshåndtering med 17 fraktioner, som giver lejerne økonomisk incitament til størst mulig fordeling af affaldet til gavn for miljøet.

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, kan påtage sig en kalkuleret rentemæssig risiko. Dette har betydet, at koncernen fortsat har en ikke renteafdækket variabel realkreditfinansiering udgørende ca. 30% af gælden til realkreditinstitutter pr. 31. december 2021. 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.

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

Ledelsesberetning

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 selskabets fremtidige investeringsaktiviteter. Ledelsen har som mål at undgå finansiell afhængighed af enkelte kreditgivere.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Rødovre Centrum blev kun i begrænset omfang nedlukket den 19. december 2021, som følge af COVID-19. To lejere blev påtvungen nedlukket, som kunne åbne igen i midten af januar og den 1. februar 2022 i forbindelse med at alle restriktioner blev fjernet.

Nedlukningen medførte igen usikkerhed for de enkelte lejere, som ledelsen har været i dialog med, så disse kommer bedst muligt igennem den afledte økonomiske krise.

Befolkningen er i stort omfang vaccineret eller tidligere smittet, og COVID-19 har udviklet sig til at være en mindre farlig sygdom. Indførelse af restriktioner eller nedlukninger vurderes derfor for mindre sandsynlige i fremtiden.

Med tanke på dette samt bl.a. besøgstillene og antallet af månedlige omsætningsrekorder i 2021, så ser ledelsen meget positivt på fremtiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RC 2004 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

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

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

Andre driftsindtægter

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Skat af årets resultat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 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. Udbytte 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 nominal værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

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 2021

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste		174.399	179.855	-50	-62
Personaleomkostninger	1	-18.149	-19.745	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		156.250	160.110	-50	-62
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-753	-631	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	180.956	337.258	0	0
Resultat før finansielle poster		336.453	496.737	-50	-62
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	59.459	89.667
Finansielle indtægter	4	2.166	658	162	0
Finansielle omkostninger	5	-33.821	-37.685	-235	-51
Resultat før skat		304.798	459.710	59.336	89.554
Skat af årets resultat	6	-67.059	-101.129	27	25
Resultat før minoritetsinteresser		237.739	358.581	59.363	89.579
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-178.376	-269.002	0	0
Årets resultat		59.363	89.579	59.363	89.579
Resultatdisponering	7				

Balance pr. 31. december 2021

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	8	4.176.380	3.976.004	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	8.156	7.721	0	0
Materielle anlægsaktiver		4.184.536	3.983.725	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	448.025	388.381
Pantebreve	11	6.853	10.025	0	0
Finansielle anlægsaktiver		6.853	10.025	448.025	388.381
Anlægsaktiver i alt		4.191.389	3.993.750	448.025	388.381
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.855	6.450	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	14.118	3.181
Andre tilgodehavender		1.333	1.828	0	0
Udskudt skatteaktiv	12	0	0	3	4
Selskabsskat		0	84	0	84
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	10.171	8.655
Periodeafgrænsningsposter		1.335	1.336	0	0
Tilgodehavender		5.523	9.698	24.292	11.924
Værdipapirer		22.537	22.146	0	0
Værdipapirer		22.537	22.146	0	0
Likvide beholdninger		1.311	1.052	0	0
Omsætningsaktiver i alt		29.371	32.896	24.292	11.924
Aktiver i alt		4.220.760	4.026.646	472.317	400.305

Balance pr. 31. december 2021

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		3.000	3.000	3.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	425.024	385.381
Overført resultat		432.388	392.841	7.364	7.460
Foreslået udbytte for regnskabs- året		20.000	0	20.000	0
Egenkapital		455.388	395.841	455.388	395.841
Minoritetsinteresser		1.344.071	1.165.141	0	0
Hensættelse til udskudt skat	12	643.379	562.742	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		643.379	562.742	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.425.324	1.478.826	0	0
Afledte finansielle instrumenter		189.541	267.410	0	0
Deposita		79.909	78.298	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.694.774	1.824.534	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	51.288	50.038	0	0
Banker		7.738	9.643	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.584	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.805	6.926	0	0
Selskabsskat		54	0	54	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	6.589	4.415
Anden gæld		17.263	10.197	10.286	49
Kortfristede gældsforpligtelser		83.148	78.388	16.929	4.464
Gældsforpligtelser i alt		1.777.922	1.902.922	16.929	4.464
Passiver i alt		4.220.760	4.026.646	472.317	400.305

Balance pr. 31. december 2021 (fortsat)

		Koncern		Moderselskab	
	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Oplysning om dagsværdi	2				
Eventualforpligtelser	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstil- lelser	15				
Nærtstående parter og ejerforhold	16				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Ekstra- ordinært udbytte	I alt
t.kr.					
Egenkapital 1. januar 2021	3.000	392.841	0	0	395.841
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-15.000	-15.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	19.467	0	0	19.467
Årets resultat	0	24.363	20.000	15.000	59.363
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-4.283	0	0	-4.283
Egenkapital 31. december 2021	3.000	432.388	20.000	0	455.388

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Ekstra- ordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	3.000	315.346	0	318.346
Betalt ordinært udbytte	0	0	9.000	9.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.954	0	-3.954
Årets resultat	0	80.579	-9.000	71.579
Skat af egenkapitalbevægelser	0	870	0	870
Egenkapital 31. december 2020	3.000	392.841	0	395.841

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

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

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordi- nært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	3.000	313.798	1.548	0	0	318.346
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-9.000	-9.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.954	0	0	0	-3.954
Årets resultat	0	74.667	5.912	0	9.000	89.579
Skat af egenkapitalbevægelser	0	870	0	0	0	870
Egenkapital 31. december 2020	3.000	385.381	7.460	0	0	395.841

Pengestrømsopgørelse
1. januar - 31. december 2021

	Note	Koncern	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.
Årets resultat		237.739	358.580
Reguleringer	17	-84.457	-196.159
Ændring i driftskapital	18	13.799	-6.385
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		167.081	156.036
Renteindbetalinger og lignende		2.166	659
Renteudbetalinger og lignende		-35.656	-38.418
Pengestrømme fra ordinær drift		133.591	118.277
Betalt selskabsskat		-3.416	-3.914
Pengestrømme fra driftsaktivitet		130.175	114.363
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.611	-16.349
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-1.698	-22.382
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		4.870	1.256
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-17.439	-37.475
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-50.572	-33.745
Anden gæld, ændring		-1.905	9.643
Betalt udbytte, minoritetsaktionærer		-45.000	-45.000
Betalt udbytte		-15.000	-9.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-112.477	-78.102
Ændring i likvider		259	-1.214
Likvider 1. januar 2021		1.052	2.266
Likvider 31. december 2021		1.311	1.052
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.311	1.052
Likvider 31. december 2021		1.311	1.052

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	28.229	29.947	0	0
Pensioner	2.672	2.901	0	0
Andre omkostninger til social sikring	400	297	0	0
Andre personaleomkostninger	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	31.303	33.145	0	0
Overført til fællesregnskab	<u>-13.154</u>	<u>-13.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	18.149	19.745	0	0
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:				
Direktion og bestyrelse	<u>7.915</u>	<u>6.922</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	7.915	6.922	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>47</u>	<u>47</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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>22.146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>391</u>	<u>-236</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>22.537</u>	<u>22.146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>180.956</u>	<u>337.258</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>180.956</u>	<u>337.258</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>180.956</u>	<u>337.258</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	162	0
Andre finansielle indtægter	2.166	658	0	0
	2.166	658	162	0
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	51
Andre finansielle omkostninger	33.821	37.685	235	0
	33.821	37.685	235	51
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.553	4.727	-28	-25
Regulering af udskudt skat	63.506	96.402	0	0
	67.059	101.129	-28	-25
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	67.059	101.129	-27	-25
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-1	0
	67.059	101.129	-28	-25

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	20.000	0	20.000	0
Ekstraordinært udbytte	15.000	9.000	15.000	9.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	24.459	74.667
Overført resultat	24.363	80.579	-96	5.912
	59.363	89.579	59.363	89.579

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	2.224.781
Tilgang i årets løb	19.420
Kostpris 31. december 2021	2.244.201
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.751.223
Årets værdireguleringer	180.956
Værdireguleringer 31. december 2021	1.932.179
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	4.176.380

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 4,25% (4,4% i 2020).

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. 240.000.

Noter

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	16.581
Tilgang i årets løb	<u>1.189</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>17.770</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	8.862
Årets afskrivninger	<u>752</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>9.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>8.156</u></u>

Noter

	Moderselskab	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	385.381	313.798
Årets resultat	59.459	89.667
Udbytte modtaget	-15.000	-15.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>15.185</u>	<u>-3.084</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>445.025</u>	<u>385.381</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>448.025</u>	<u>388.381</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

11 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Pantebreve</u>
Kostpris 1. januar 2021	10.025
Tilgang i årets løb	1.698
Afgang i årets løb	<u>-4.870</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>6.853</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>6.853</u></u>

12 Hensættelse til udskudt skat

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hensættelse 1. januar 2021	562.742	469.309	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	63.505	96.913	0	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>17.132</u>	<u>-3.480</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>643.379</u></u>	<u><u>562.742</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

13 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.528.864	1.476.612	51.288	1.197.775
Afledte finansielle instrumenter	267.410	189.541	0	0
Deposita	78.298	79.909	0	0
	<u>1.874.572</u>	<u>1.746.062</u>	<u>51.288</u>	<u>1.197.775</u>

Selskabet har indgået swap-aftaler tilsikring/afdækning af renter frem til 2046, svarende til ca. 61% af den samlede gæld til realkreditinstitutter. Dagsværdi pr. 31. december 2021 er negativ med t.kr. 189.541.

Herudover er ca. 9% af realkreditgælden sikret fast rente i 3 år, mens de sidste ca. 30% realkreditfinansiering er variabelt forrentet/ikke renteafdækket.

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

14 Eventualforpligtelser

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

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.476.612, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 4.176.380.

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

16 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Ingen parter har bestemmende indflydelse.

Transaktioner

Moderselskab

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder t.kr. 102 (t.kr. 0 i 2020)

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder t.kr. 14.118 (t.kr. 3.181 i 2020)

Ejerforhold

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

JA Holding 8 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

17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter	-2.166	-658
Finansielle omkostninger	33.585	37.685
Af- og nedskrivninger	753	631
Værdireguleringer	-180.956	-337.258
Andre reguleringer	-2.733	2.312
Skat af årets resultat	67.060	101.129
	-84.457	-196.159

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	6.823	-6.911
Ændring i leverandører mv.	5.365	1.303
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	1.611	-777
	13.799	-6.385