

A/S Rødovre Centrum

Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr. 55 63 73 18

Årsrapport for 2018

(56. regnskabsår)

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

Niels Christian Ellegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
1. januar - 31. december 2018	
Noter til årsrapporten	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/S Rødovre Centrum.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 28. marts 2019

Direktion

Jesper Andreasen

Bestyrelse

Torben Andreasen
formand

Karsten Andreasen
næstformand

Anne Wilkens Knudsen

Svend Wilkens Knudsen

Jesper Andreasen

Danny Longhi Andreasen

Diana Longhi Fromberg

Mark Longhi Andreasen

Josephine Andreasen

Christian Gerner Andreasen

Emil Gerner Andreasen

Christopher Andreasen

Frederik Gerner Andreasen

Caroline Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Rødovre Centrum

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Rødovre Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 28. marts 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne25347

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Rødovre Centrum
Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr.: 55 63 73 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 9. februar 1963

Hjemsted: Rødovre

Bestyrelse

Torben Andreasen, formand
Karsten Andreasen, næstformand
Anne Wilkens Knudsen
Svend Wilkens Knudsen
Jesper Andreasen
Danny Longhi Andreasen
Diana Longhi Fromberg
Mark Longhi Andreasen
Josephine Andreasen
Christian Gerner Andreasen
Emil Gerner Andreasen
Christopher Andreasen
Frederik Gerner Andreasen
Caroline Andreasen

Direktion

Jesper Andreasen

Revision

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for RC 2004 ApS

Hoved- og nøgletal

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

	2018	2017	2016	2015	2014
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	175	160	150	136	132
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	165	151	141	128	124
Resultat af finansielle poster	-43	-41	-37	-39	-44
Årets resultat	337	221	129	211	181
Balancesum	3.663	3.268	2.837	2.685	2.473
Investering i materielle anlægsaktiver	78	237	98	17	21
Egenkapital	1.259	973	779	726	530
Antal medarbejdere	34	29	27	26	26
Nøgletal					
Afkastningsgrad	13,9%	11,2%	7,3%	11,9%	11,7%
Soliditetsgrad	34,4%	29,8%	27,5%	27,0%	21,4%
Forrentning af egenkapital	30,2%	25,2%	17,1%	33,6%	35,9%

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af administration og udlejning af indkøbscentret Rødovre Centrum. Selskabet er derudover moderselskab for Rødovre Centerservice ApS, hvis aktivitet omfatter levering af vagtydelser til Rødovre Centrums lejere.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år, som kapitaliseres med ledelsens skøn til afkastkrav. Afkastkravet baseres på samfundsmæssige forhold og individuelle kvalitetsforhold på ejendommene. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn, da der ikke foreligger ekstern vurdering.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på t.kr. 336.736, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 1.259.033.

Selskabets resultat før værdiregulering og dets økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for meget tilfredsstillende.

Der forventes ikke større vedligeholdelsesprojekter i 2019.

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

Rødovre Centrum er både lokalt og regionalt forankret med en forholdsmæssig stor andel af fødevarerbutikker samt mange lejere inden for sundhedssektoren, hvilket forventes at give en stabil udvikling. Centret er i lighed med tidligere år stort set fuldt udlejet, når der ses bort fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger.

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

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Rødovre Centrum for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i t.kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab 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 virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden 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.

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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter tillige byggerenter

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for A/S Rødovre Centrum, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i 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 i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		174.995	159.958
Personaleomkostninger	1	<u>-10.085</u>	<u>-9.027</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		164.910	150.931
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-968</u>	<u>-831</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		163.942	150.100
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>316.445</u>	<u>192.297</u>
Resultat før finansielle poster		480.387	342.397
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3	-8
Finansielle indtægter		3.994	3.709
Finansielle omkostninger	3	<u>-46.927</u>	<u>-44.950</u>
Resultat før skat		437.451	301.148
Skat af årets resultat	4	<u>-100.715</u>	<u>-80.179</u>
Årets resultat		<u>336.736</u>	<u>220.969</u>
Resultatdisponering	5		

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	3.630.256	3.236.271
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	7.684	7.916
Materielle anlægsaktiver		<u>3.637.940</u>	<u>3.244.187</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	2.269	2.272
Pantebreve	9	13.526	7.263
Andre tilgodehavender	9	1.558	4.263
Finansielle anlægsaktiver		<u>17.353</u>	<u>13.798</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.655.293</u>	<u>3.257.985</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.641	2.482
Andre tilgodehavender		1.600	7.261
Tilgodehavender		<u>4.241</u>	<u>9.743</u>
Likvide beholdninger		<u>3.424</u>	<u>28</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.665</u>	<u>9.771</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.662.958</u></u>	<u><u>3.267.756</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		1.079.033	802.770
Foreslået udbytte for regnskabsåret		60.000	50.000
Egenkapital	10	1.259.033	972.770
Hensættelse til udskudt skat	11	509.660	410.205
Hensatte forpligtelser i alt		509.660	410.205
Gæld til realkreditinstitutter		1.436.085	1.459.038
Periodeafgrænsningsposter		189.375	191.474
Deposita		78.665	72.422
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.704.125	1.722.934
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	22.139	22.094
Banker		51.488	20.881
Modtagne forudbetalinger fra kunder		289	2.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.466	43.341
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.171	61.490
Selskabsskat		1.127	1.366
Anden gæld		7.460	7.172
Periodeafgrænsningsposter		0	3.348
Kortfristede gældsforpligtelser		190.140	161.847
Gældsforpligtelser i alt		1.894.265	1.884.781
Passiver i alt		3.662.958	3.267.756
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	120.000	802.770	50.000	972.770
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-606	0	-606
Årets resultat	0	276.736	60.000	336.736
Skat af egenkapitalbevægelser	0	133	0	133
Egenkapital 31. december 2018	120.000	1.079.033	60.000	1.259.033

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	120.000	609.106	50.000	779.106
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	29.096	0	29.096
Årets resultat	0	170.969	50.000	220.969
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-6.401	0	-6.401
Egenkapital 31. december 2017	120.000	802.770	50.000	972.770

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Årets resultat		336.736	220.969
Reguleringer	15	-171.696	-71.061
Ændring i driftskapital	16	15.355	563
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		180.395	150.471
Renteindbetalinger og lignende		646	616
Renteudbetalinger og lignende		-47.746	-44.841
Pengestrømme fra ordinær drift		133.295	106.246
Betalt selskabsskat, netto		-1.366	-668
Pengestrømme fra driftsaktivitet		131.929	105.578
Køb af materielle anlægsaktiver		-81.869	-237.110
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-7.905	-2.099
Salg af materielle anlægsaktiver		3.464	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		1.642	6.443
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-84.668	-232.766
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-22.089	-19.631
Kassekredit, årets ændring		30.660	-7.342
Provenu ved låneoptagelse		0	147.494
Tilknyttede virksomheder, årets ændring		38.681	30.996
Leverandørgæld byggeri, årets ændring		-41.117	25.402
Betalt udbytte		-50.000	-50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-43.865	126.919
Ændring i likvider		3.396	-269
Likvider 1. januar 2018		28	297
Likvider 31. december 2018		3.424	28
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.424	28
Likvider 31. december 2018		3.424	28

Noter

	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	19.610	16.655
Pensioner	1.446	1.384
Andre omkostninger til social sikring	<u>184</u>	<u>172</u>
	21.240	18.211
Overført til fællesregnskab	<u>-11.155</u>	<u>-9.184</u>
	10.085	9.027
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>6.041</u>	<u>5.944</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>34</u>	<u>29</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	317.713	192.297
Salg af investeringsejendomme	<u>-1.268</u>	<u>0</u>
	316.445	192.297
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>316.445</u>	<u>192.297</u>
	316.445	192.297
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.779	1.023
Andre finansielle omkostninger	<u>45.148</u>	<u>43.927</u>
	46.927	44.950

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.127	1.366
Regulering af udskudt skat	<u>99.588</u>	<u>78.813</u>
	<u>100.715</u>	<u>80.179</u>
5 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte	60.000	50.000
Overført resultat	<u>276.736</u>	<u>170.969</u>
	<u>336.736</u>	<u>220.969</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>2.124.776</u>
Kostpris 1. januar 2018		2.124.776
Tilgang i årets løb		81.004
Afgang i årets løb		<u>-4.732</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>2.201.048</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		1.111.495
Årets værdireguleringer		<u>317.713</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>1.429.208</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>3.630.256</u>

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

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

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

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	14.613
Tilgang i årets løb	865
Afgang i årets løb	-1.095
Kostpris 31. december 2018	14.383
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	6.697
Årets afskrivninger	968
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-966
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	6.699
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	7.684

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	23.501	23.501
Kostpris 31. december 2018	23.501	23.501
Værdireguleringer 1. januar 2018	-21.229	-21.221
Årets resultat	-3	-8
Værdireguleringer 31. december 2018	-21.232	-21.229
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.269	2.272

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Pantebreve</u>	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. januar 2018	7.263	4.263
Tilgang i årets løb	7.905	0
Afgang i årets løb	-1.642	-2.705
Kostpris 31. december 2018	<u>13.526</u>	<u>1.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>13.526</u>	<u>1.558</u>

10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	<u>Pålydende værdi</u>
4 -aktier á t.kr. 19.000	76.000
4 -aktier á t.kr. 10.000	40.000
400 -aktier á t.kr. 10	<u>4.000</u>
	<u>120.000</u>

11 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.
Hensættelse 1. januar 2018	410.205	324.991
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	99.588	78.813
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-133	6.401
	<u>509.660</u>	<u>410.205</u>

Noter

12 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.

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

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

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

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

13 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed for fællesregistrering af moms.

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

Noter

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 74.720 samt skadesløsbrev for i alt t.kr. 100.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret skadesløsbrev t.kr. 100.000 og ejerpantebrev t.kr. 73.720 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebrev for t.kr. 1.000 er i selskabets egen besiddelse.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.994	-3.709
Finansielle omkostninger	46.927	43.927
Af- og nedskrivninger	1.097	831
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	8
Skat af årets resultat	100.716	80.179
Værdiregulering af investeringsejendom	-316.445	-192.297
	<u>-171.696</u>	<u>-71.061</u>
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	5.503	-2.253
Ændring i leverandører mv.	3.609	-254
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	6.243	3.070
	<u>15.355</u>	<u>563</u>