

## **A/S Rødovre Centrum**

Rødovre Centrum 202  
2610 Rødovre

CVR-nr. 55 63 73 18

### **Årsrapport for 2015**

(53. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. maj 2016

---

Niels Christian Ellegaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	16
1. januar - 31. december 2015	
Noter til årsrapporten	17

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 4. april 2016

## Direktion

Jesper Andreasen

## Bestyrelse

Torben Andreasen  
formand

Karsten Andreasen  
næstformand

Anne Wilkens Knudsen

Svend Wilkens Knudsen

Jesper Andreasen

Danny Longhi Andreasen

Diana Longhi Andreasen

Mark Longhi Andreasen

Josephine Andreasen

Christian Gerner Andreasen

Emil Gerner Andreasen

Christopher Andreasen

Frederik Gerner Andreasen

Caroline Andreasen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i A/S Rødovre Centrum

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Rødovre Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hellerup, den 4. april 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen  
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A/S Rødovre Centrum Rødovre Centrum 202 2610 Rødovre  CVR-nr.: 55 63 73 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 9. februar 1963 Hjemsted: Rødovre
<b>Bestyrelse</b>	Torben Andreasen, formand Karsten Andreasen, næstformand Anne Wilkens Knudsen Svend Wilkens Knudsen Jesper Andreasen Danny Longhi Andreasen Diana Longhi Andreasen Mark Longhi Andreasen Josephine Andreasen Christian Gerner Andreasen Emil Gerner Andreasen Christopher Andreasen Frederik Gerner Andreasen Caroline Andreasen
<b>Direktion</b>	Jesper Andreasen
<b>Revision</b>	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup
<b>Koncernregnskab</b>	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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	136	132	132	120	114
Driftsresultat	128	124	124	112	106
Resultat af finansielle poster	-39	-44	-36	-49	-63
Årets resultat	211	181	120	102	116
Balancesum	2.685	2.473	2.311	2.053	1.902
Investering i materielle anlægsaktiver	17	21	229	82	12
Egenkapital	726	530	477	361	319
Antal medarbejdere	26	26	24	24	24
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af den investerede kapital	5,0%	5,2%	5,7%	5,7%	5,8%
Soliditetsgrad	27,0%	21,4%	20,6%	17,6%	16,8%
Forrentning af egenkapital før skat	43,0%	46,9%	29,4%	40,0%	50,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på t.kr. 211.066, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 726.121.

Selskabets resultat før værdiregulering og dets økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for meget tilfredsstillende, når der tages hensyn til, at der i lighed med sidste år er anvendt betydelige ressourcer på facaderenovering. Der forventes ikke større vedligeholdelsesprojekter i 2016.

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

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

Ledelsen arbejder på en yderligere udvidelse af centret, der både vil give flere butikker og p-pladser. Endelig igangsætning forventes at ske medio 2016, når bl.a. myndighedsgodkendelse er opnået.

## Begivenheder 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 2015 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 2015 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste omfatter periodens lejeindtægter fra såvel erhvevslejemål 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 og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, værdiregulering af visse afledte finansielle instrumenter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat under posten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

### **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 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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

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.

#### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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

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

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser som er forbundet med investeringsaktiverne, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu. De afholdte transaktionsomkostninger indregnes i balancen. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi svarende til kursværdien af pantebrevsrestgælden på statustidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **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 dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

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 eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivitet eller forpligtelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

### **Pengestrømsopgørelse**

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

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af 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, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Gennemsnitlige aktiver}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Forrentning af egenkapital	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>136.445</b>	<b>132.071</b>
Personaleomkostninger	1	-8.929	-7.973
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>127.516</b>	<b>124.098</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-1.089	-768
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	182.381	156.806
Andre driftsomkostninger		-314	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>308.494</b>	<b>280.136</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29	21
Finansielle indtægter	3	8.035	4.840
Finansielle omkostninger	4	-46.584	-49.056
<b>Resultat før skat</b>		<b>269.974</b>	<b>235.941</b>
Skat af årets resultat	5	-58.908	-54.832
<b>Årets resultat</b>		<b>211.066</b>	<b>181.109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		50.000	41.000
Overført resultat		161.066	140.109
		<b>211.066</b>	<b>181.109</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	2.640.365	2.443.943
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.393	7.397
Ejendomme under opførelse		4.445	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>2.651.203</b>	<b>2.451.340</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	2.246	2.216
Pantebreve	9	16.554	15.201
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>18.800</b>	<b>17.417</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.670.003</b>	<b>2.468.757</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.858	1.469
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.687	2.365
Andre tilgodehavender	10	4.999	830
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.544</b>	<b>4.664</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.162</b>	<b>58</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>14.706</b>	<b>4.722</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.684.709</b>	<b>2.473.479</b>



## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		120.000	120.000
Overført resultat		556.121	368.857
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	41.000
<b>Egenkapital</b>	11	<b>726.121</b>	<b>529.857</b>
Hensættelse til udskudt skat		298.607	231.943
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>298.607</b>	<b>231.943</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.355.951	1.372.213
Periodeafgrænsningsposter		183.571	217.817
Deposita		68.903	63.939
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.608.425</b>	<b>1.653.969</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	18.270	18.005
Banker		0	2.070
Modtagne forudbetalinger fra kunder		421	480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.483	6.601
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.472	4.320
Anden gæld		6.649	9.008
Periodeafgrænsningsposter		10.261	17.226
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.556</b>	<b>57.710</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.659.981</b>	<b>1.711.679</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.684.709</b>	<b>2.473.479</b>
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## Pengestrømsopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Årets resultat		211.066	181.109
Reguleringer	15	-83.537	-57.249
Ændring i driftskapital	16	-5.080	2.429
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>122.449</b>	<b>126.289</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.057	1.698
Renteudbetalinger og lignende		-46.584	-49.056
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>76.922</b>	<b>78.931</b>
Betalt selskabsskat, netto		-330	-1.600
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>76.592</b>	<b>77.331</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-16.870	-21.102
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-6.016	-3.214
Salg af materielle anlægsaktiver		97	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		4.663	10.512
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-18.126</b>	<b>-13.804</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-18.159	-17.763
Tilknyttede virksomheder, årets ændring		7.867	3.069
Kassekredit årets ændring		-2.070	-7.821
Betalt udbytte		-41.000	-41.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-53.362</b>	<b>-63.515</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>5.104</b>	<b>12</b>
Likvider 1. januar 2015		58	46
<b>Likvider 31. december 2015</b>		<b>5.162</b>	<b>58</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.162	58
<b>Likvider 31. december 2015</b>		<b>5.162</b>	<b>58</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	15.544	14.472
Pensioner	1.338	1.193
Andre omkostninger til social sikring	<u>160</u>	<u>165</u>
	<b>17.042</b>	<b>15.830</b>
Overført til fællesregnskab	<u>-8.113</u>	<u>-7.857</u>
	<b>8.929</b>	<b>7.973</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b><u>5.957</u></b>	<b><u>5.020</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>26</u>	<u>26</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>184.543</u>	<u>151.452</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>184.543</b>	<b>151.452</b>
Værdireguleringer af prioritetsgæld	<u>-2.162</u>	<u>5.354</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>-2.162</u>	<u>5.354</u>
	<b>182.381</b>	<b>156.806</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	127	68
Andre finansielle indtægter	<u>7.908</u>	<u>4.772</u>
	<b><u>8.035</u></b>	<b><u>4.840</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	643	1.652
Andre finansielle omkostninger	<u>45.941</u>	<u>47.404</u>
	<b><u>46.584</u></b>	<b><u>49.056</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>58.908</u>	<u>54.832</u>
	<b><u>58.908</u></b>	<b><u>54.832</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	1.768.036
Tilgang i årets løb	<u>11.930</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.779.966</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	675.856
Årets værdireguleringer	<u>184.543</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>860.399</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>2.640.365</u></u></b>

Den offentlige vurdering af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2012 t.kr.891.900.

Centerets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 5,5% (5,5% i 2014).

### 7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Ejendomme under opførelse</u>
Kostpris 1. januar 2015	11.778	3.406
Tilgang i årets løb	496	4.445
Afgang i årets løb	<u>-570</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>11.704</u>	<u>7.851</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	4.381	3.406
Årets afskrivninger	1.089	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-159</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>5.311</u>	<u>3.406</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>6.393</u></u></b>	<b><u><u>4.445</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>23.501</u>	<u>23.500</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>23.501</u>	<u>23.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-21.284	-21.305
Årets resultat	<u>29</u>	<u>21</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-21.255</u>	<u>-21.284</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>2.246</u></b>	<b><u>2.216</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Rødovre Centerservice ApS	Rødovre	100%

## 9 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Pantebreve</u>
Kostpris 1. januar 2015	15.598
Tilgang i årets løb	6.014
Afgang i årets løb	<u>-5.058</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>16.554</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	396
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-396</u>
Nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>16.554</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender på t.kr. 4.999 forventes t.kr. 1.724 tilbagebetalt efter 31. december 2016.

### 11 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	120.000	368.857	41.000	529.857
Betalt ordinært udbytte	0	0	-41.000	-41.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	34.246	0	34.246
Årets resultat	0	161.066	50.000	211.066
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-8.048	0	-8.048
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>556.121</u></b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>726.121</u></b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

4 -aktier a t.kr. 19.000	76.000
4 -aktier a t.kr. 10.000	40.000
400 -aktier a t.kr. 10	4.000
	<b><u>120.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.390.218	1.374.221	18.270	1.265.191
Periodeafgrænsningsposter	217.817	183.571	0	0
Deposita	63.939	68.903	0	0
	<b>1.671.974</b>	<b>1.626.695</b>	<b>18.270</b>	<b>1.265.191</b>

Selskabet har indgået swap-aftaler til sikring/afdækning af renter frem til 2040, svarende til ca. 60% af den samlede gæld til realkreditinstitutter. Dagsværdi pr. 31. december 2015 er negativ med t.kr. 193.832. Af dette beløb indgår t.kr. 10.261 under kortfristede gældsforpligtelser, idet denne del ikke opfylder betingelserne for regnskabsmæssig afdækning.

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

### 13 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms med dattervirksomhed.

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

Herudover er der afgivet garantier for samarbejdspartnere for t.kr. 1.000.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.374.221, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 2.624.709.

Selskabet 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 skadesløsbreve for t.kr. 100.000 og ejerpantebreve for t.kr. 23.720 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 1.000 er i selskabets egen besiddelse.



## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-8.022	-4.840
Finansielle omkostninger	46.584	49.448
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.403	768
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2.162	-5.354
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-29	-21
Skat af årets resultat	58.908	54.832
Værdiregulering af aktier	0	-630
Værdiregulering af investeringsejendomme	-184.543	-151.452
	<u><b>-83.537</b></u>	<u><b>-57.249</b></u>
<b>16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-4.509	2.342
Ændring i leverandører mv.	-5.535	-1.252
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	4.964	1.339
	<u><b>-5.080</b></u>	<u><b>2.429</b></u>