

## **A/S Rødovre Centrum**

Rødovre Centrum 1R, 1 202  
2610 Rødovre

CVR-nr. 55 63 73 18

### **Årsrapport for 2016**

(54. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. april 2017

---

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	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
1. januar - 31. december 2016	
Noter til årsrapporten	19

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 28. marts 2017

### 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 revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Rødovre Centrum

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Rødovre Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

## 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 28. marts 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A/S Rødovre Centrum Rødovre Centrum 1R, 1 202 2610 Rødovre  CVR-nr.: 55 63 73 18 Regnskabsperiode: 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:

	2016	2015	2014	2013	2012
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	150	136	132	132	120
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	141	128	124	124	112
Resultat af finansielle poster	-37	-39	-44	-36	-49
Årets resultat	129	211	181	120	102
Balancesum	2.837	2.685	2.473	2.311	2.053
Investering i materielle anlægsaktiver	98	17	21	229	82
Egenkapital	779	726	530	477	361
Antal medarbejdere	27	26	26	24	24
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	5,3%	5,0%	5,2%	5,7%	5,7%
Soliditetsgrad	27,5%	27,0%	21,4%	20,6%	17,6%
Forrentning af egenkapital	21,9%	43,0%	46,9%	29,4%	40,0%

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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 128.520, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 779.106.

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 2017.

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 fuldt udlejet, når der bortses fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger.

Ledelsen har igangsat en yderligere udvidelse af centret i juni 2016 for at sikre, at centret fortsat fremstår attraktivt for centrets over 8 mio. årlige besøgende. Udvidelsen omfatter knap 30 nye butikker og yderligere knap 600 p-pladser. Udvidelsen indvies over to etaper, hvor første etape indvies medio oktober 2017, mens resten indvies i foråret 2018.

Hovedparten af de nye butiksljemål er allerede udlejet, ligesom der foreligger et finansieringstilsagn.

### 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

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

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning pr. 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for finansielle gældsforpligtelser, som er forbundet med investeringsaktiverne:

Fremover skal disse forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvor de tidligere har været målt til dagsværdi.

Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1, hvorefter den indregnede dagsværdi i årsrapporten pr. 31. december 2015 anses som ny kostpris pr. 1. januar 2016. Som følge heraf er der ikke sket ændring i sammenligningstal i balancen eller resultatopgørelsen.

Ændringen har påvirket årets resultat negativt med ca. kr. 1 mio. og tilsvarende på egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

##### 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. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 indregnes kostprisen for henholdsvis aktivet 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 fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

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

#### **Pengestrøm 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.

#### **Pengestrøm 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>150.410</b>	<b>136.445</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-9.671</u>	<u>-8.929</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>140.739</b>	<b>127.516</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-786	-1.089
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-314</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>139.953</b>	<b>126.113</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>62.205</u>	<u>182.381</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>202.158</b>	<b>308.494</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		35	29
Finansielle indtægter	3	4.773	8.035
Finansielle omkostninger	4	<u>-41.607</u>	<u>-46.584</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>165.359</b>	<b>269.974</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-36.839</u>	<u>-58.908</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>128.520</u></b>	<b><u>211.066</u></b>
Resultatdisponering	6		



## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	2.687.071	2.640.365
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	6.069	6.393
Ejendomme under opførelse	8	122.471	4.445
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.815.611</u></b>	<b><u>2.651.203</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	2.280	2.246
Pantebreve	10	11.607	16.554
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>13.887</u></b>	<b><u>18.800</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.829.498</u></b>	<b><u>2.670.003</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.044	1.858
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.687
Andre tilgodehavender		5.448	4.999
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.492</u></b>	<b><u>9.544</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>297</u></b>	<b><u>5.162</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.789</u></b>	<b><u>14.706</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.837.287</u></b>	<b><u>2.684.709</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital	11	120.000	120.000
Overført resultat		609.106	556.121
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
<b>Egenkapital</b>		<b>779.106</b>	<b>726.121</b>
Hensættelse til udskudt skat		324.991	298.607
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>324.991</b>	<b>298.607</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.335.935	1.355.951
Periodeafgrænsningsposter		216.307	183.571
Deposita		69.352	68.903
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.621.594</b>	<b>1.608.425</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	18.248	18.270
Banker		28.170	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.035	421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.846	3.483
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.729	12.472
Selskabsskat		433	0
Anden gæld		4.694	6.649
Periodeafgrænsningsposter		6.441	10.261
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>111.596</b>	<b>51.556</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.733.190</b>	<b>1.659.981</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.837.287</b>	<b>2.684.709</b>
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	120.000	556.121	50.000	726.121
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-32.737	0	-32.737
Årets resultat	0	78.520	50.000	128.520
Skat af egenkapitalbevægelser	0	7.202	0	7.202
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>120.000</b>	<b>609.106</b>	<b>50.000</b>	<b>779.106</b>

	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
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
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-8.048	0	-8.048
Årets resultat	0	161.066	50.000	211.066
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>120.000</b>	<b>556.121</b>	<b>50.000</b>	<b>726.121</b>

## Pengestrømsopgørelse

### 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
		t.kr.	t.kr.
Årets resultat		128.520	211.066
Reguleringer	15	12.219	-83.537
Ændring i driftskapital	16	1.121	-5.080
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>141.860</b>	<b>122.449</b>
Renteindbetalinger og lignende		953	1.057
Renteudbetalinger og lignende		-44.139	-46.584
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>98.674</b>	<b>76.922</b>
Betalt selskabsskat, netto		-1.697	-330
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>96.977</b>	<b>76.592</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-102.989	-16.870
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-257	-6.016
Salg af materielle anlægsaktiver		0	97
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		5.204	4.663
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-98.042</b>	<b>-18.126</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-18.391	-18.159
Kassekredit, årets ændring		28.170	-2.070
Provenu ved låneoptagelse		885	0
Tilknyttede virksomheder, årets ændring		19.821	7.867
Leverandørgæld, byggeri		15.715	0
Betalt udbytte		-50.000	-41.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-3.800</b>	<b>-53.362</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-4.865</b>	<b>5.104</b>
Likvider 1. januar 2016		5.162	58
<b>Likvider 31. december 2016</b>		<b>297</b>	<b>5.162</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		297	5.162
<b>Likvider 31. december 2016</b>		<b>297</b>	<b>5.162</b>

## Noter

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	16.428	15.544
Pensioner	1.403	1.338
Andre omkostninger til social sikring	<u>174</u>	<u>160</u>
	<b>18.005</b>	<b>17.042</b>
Overført til fællesregnskab	<u>-8.334</u>	<u>-8.113</u>
	<b>9.671</b>	<b>8.929</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>6.010</b>	<b>5.957</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>27</u>	<u>26</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>62.205</u>	<u>184.543</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>62.205</b>	<b>184.543</b>
Værdireguleringer af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-2.162</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>-2.162</u>
	<b>62.205</b>	<b>182.381</b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	106	127
Andre finansielle indtægter	<u>4.667</u>	<u>7.908</u>
	<b><u>4.773</u></b>	<b><u>8.035</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	719	643
Andre finansielle omkostninger	<u>40.888</u>	<u>45.941</u>
	<b><u>41.607</u></b>	<b><u>46.584</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	433	0
Regulering af udskudt skat	<u>36.406</u>	<u>58.908</u>
	<b><u>36.839</u></b>	<b><u>58.908</u></b>
<b>6 Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	50.000	50.000
Overført resultat	<u>78.520</u>	<u>161.066</u>
	<b><u>128.520</u></b>	<b><u>211.066</u></b>

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	1.779.966
Tilgang i årets løb	9.281
Overførsler i årets løb	-29.653
Kostpris 31. december 2016	<u>1.759.594</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	922.604
Overførsler i årets løb	4.873
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>927.477</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>2.687.071</u></u></b>

Den offentlige vurdering af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2016 t.kr. 1.484.748.

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 5,5% (5,5% i 2015).

## Noter

### 8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Ejendomme under opførelse t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	11.705	7.851
Tilgang i årets løb	461	93.246
Overførsler i årets løb	0	29.653
Kostpris 31. december 2016	<u>12.166</u>	<u>130.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	5.311	3.406
Årets afskrivninger	786	0
Overførsler i årets løb	0	4.873
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>6.097</u>	<u>8.279</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>6.069</u></b>	<b><u>122.471</u></b>



## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-21.255	-21.284
Årets resultat	<u>34</u>	<u>29</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-21.221</u>	<u>-21.255</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>2.280</u></u></b>	<b><u><u>2.246</u></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%

## 10 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Pantebreve</u>
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	16.554
Tilgang i årets løb	257
Afgang i årets løb	<u>-5.204</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>11.607</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>11.607</u></u></b>

## Noter

### 11 Egenkapital

Selskabskapitalen specificerer sig således:

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

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016 t.kr.	Gæld 31. december 2016 t.kr.	Afdrag næste år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.374.221	1.354.183	18.248	1.222.016
Periodeafgrænsningsposter	183.571	216.307	0	0
Deposita	68.903	69.352	0	0
	<u><u>1.626.695</u></u>	<u><u>1.639.842</u></u>	<u><u>18.248</u></u>	<u><u>1.222.016</u></u>

Selskabet har indgået swap-aftaler til sikring/afdækning af renter frem til 2046, svarende til ca. 60% af den samlede gæld til realkreditinstitutter. Dagsværdi pr. 31. december 2016 er negativ med t.kr. 222.748. Af dette beløb indgår t.kr. 6.441 under kortfristede gældsforpligtelser, idet denne del ikke opfylder betingelserne for regnskabsmæssig afdækning.

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

### 13 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms med dattervirksomhed.

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

I forbindelse med den igangværende udvidelse af centret er der indgået almindelige entreprisekontrakter. På storentreprisekontrakten resterer der t.kr. 56.000 pr. 31/12-2016.

## Noter

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.354.183, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.687.071.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 74.720 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. 73.720 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 1.000 er i selskabets egen besiddelse.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-4.773	-8.022
Finansielle omkostninger	41.607	46.584
Af- og nedskrivninger	786	1.403
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	2.162
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-35	-29
Skat af årets resultat	36.839	58.908
Værdiregulering af investeringsejendomme	-62.205	-184.543
	<u><b>12.219</b></u>	<u><b>-83.537</b></u>
<b>16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-635	-4.509
Ændring i leverandører mv.	1.307	-5.535
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	449	4.964
	<u><b>1.121</b></u>	<u><b>-5.080</b></u>