

A/S Rødovre Centrum

Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr. 55 63 73 18

Årsrapport for 2017

(55. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2018

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 2017	
Noter til årsrapporten	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 20. marts 2018

Direktion

Jesper Andreasen

Bestyrelse

Torben Andreasen
formand

Karsten Andreasen
næst formand

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 20. marts 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

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 2017 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 Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab 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:

	2017	2016	2015	2014	2013
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	160	150	136	132	132
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	151	141	128	124	124
Resultat af finansielle poster	-41	-37	-39	-44	-36
Årets resultat	221	129	211	181	120
Balancesum	3.268	2.837	2.685	2.473	2.311
Investering i materielle anlægsaktiver	237	98	17	21	229
Egenkapital	973	779	726	530	477
Antal medarbejdere	29	27	26	26	24
Nøgletal					
Afkastningsgrad	11,2%	7,3%	11,9%	11,7%	7,3%
Soliditetsgrad	29,8%	27,5%	27,0%	21,4%	20,6%
Forrentning af egenkapital	34,4%	21,9%	43,0%	46,9%	29,4%

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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på t.kr. 220.969, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 972.770.

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 2018.

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.

Den 28. september 2017 blev første etape af centrets nyeste udvidelse, Krystallen, indviet. Ved indvielsen blev præsenteret 15 nye butikker og centret blev tilført 600 ekstra p-pladser. Anden etape indvies den 23. marts 2018, og vil omfatte 10 butikker. Rødovre Centrum vil herefter omfatte i alt ca. 160 butikker, og vil være 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 2017 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 2017 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 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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser 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 selskabets 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 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		159.958	150.410
Personaleomkostninger	1	<u>-9.027</u>	<u>-9.671</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		150.931	140.739
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-831</u>	<u>-786</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		150.100	139.953
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>192.297</u>	<u>62.205</u>
Resultat før finansielle poster		342.397	202.158
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-8	35
Finansielle indtægter	3	3.709	4.773
Finansielle omkostninger	4	<u>-44.950</u>	<u>-41.607</u>
Resultat før skat		301.148	165.359
Skat af årets resultat	5	<u>-80.179</u>	<u>-36.839</u>
Årets resultat		<u>220.969</u>	<u>128.520</u>
Resultatdisponering	6		

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	3.236.271	2.687.071
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	7.916	6.069
Ejendomme under opførelse	8	0	122.471
Materielle anlægsaktiver		3.244.187	2.815.611
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	2.272	2.280
Pantebreve	10	7.263	11.607
Andre tilgodehavender	10	4.263	0
Finansielle anlægsaktiver		13.798	13.887
Anlægsaktiver i alt		3.257.985	2.829.498
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.482	2.044
Andre tilgodehavender		7.264	5.448
Tilgodehavender		9.746	7.492
Likvide beholdninger		28	297
Omsætningsaktiver i alt		9.774	7.789
Aktiver i alt		3.267.759	2.837.287

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		802.770	609.106
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital	11	972.770	779.106
Hensættelse til udskudt skat	12	410.205	324.991
Hensatte forpligtelser i alt		410.205	324.991
Gæld til realkreditinstitutter		1.459.038	1.335.935
Periodeafgrænsningsposter		191.474	216.307
Deposita		72.422	69.352
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.722.934	1.621.594
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	22.094	18.248
Banker		20.828	28.170
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.155	2.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.341	20.846
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.490	30.729
Selskabsskat		1.366	433
Anden gæld		7.228	4.694
Periodeafgrænsningsposter		3.348	6.441
Kortfristede gældsforpligtelser		161.850	111.596
Gældsforpligtelser i alt		1.884.784	1.733.190
Passiver i alt		3.267.759	2.837.287
Eventualposter m.v.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	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

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
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
Egenkapital 31. december 2016	120.000	609.106	50.000	779.106

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Årets resultat		220.969	128.520
Reguleringer	16	-71.061	12.219
Ændring i driftskapital	17	563	1.121
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		150.471	141.860
Renteindbetalinger og lignende		616	953
Renteudbetalinger og lignende		-44.841	-44.139
Pengestrømme fra ordinær drift		106.246	98.674
Betalt selskabsskat, netto		-668	-1.697
Pengestrømme fra driftsaktivitet		105.578	96.977
Køb af materielle anlægsaktiver		-237.110	-102.989
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-2.099	-257
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		6.443	5.204
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-232.766	-98.042
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-19.631	-18.391
Kassekredit, årets ændring		-7.342	28.170
Provenu ved låneoptagelse		147.494	885
Tilknyttede virksomheder, årets ændring		30.996	19.821
Leverandørgæld byggeri, årets ændring		25.402	15.715
Betalt udbytte		-50.000	-50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		126.919	-3.800
Ændring i likvider		-269	-4.865
Likvider 1. januar 2017		297	5.162
Likvider 31. december 2017		28	297
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		28	297
Likvider 31. december 2017		28	297

Noter

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	16.655	16.428
Pensioner	1.384	1.403
Andre omkostninger til social sikring	<u>172</u>	<u>174</u>
	18.211	18.005
Overført til fællesregnskab	<u>-9.184</u>	<u>-8.334</u>
	9.027	9.671
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>5.944</u>	<u>5.822</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>29</u>	<u>27</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>192.297</u>	<u>62.205</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>192.297</u>	<u>62.205</u>
	<u>192.297</u>	<u>62.205</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	106
Andre finansielle indtægter	<u>3.709</u>	<u>4.667</u>
	<u>3.709</u>	<u>4.773</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.023	719
Andre finansielle omkostninger	<u>43.927</u>	<u>40.888</u>
	<u>44.950</u>	<u>41.607</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.366	433
Regulering af udskudt skat	<u>78.813</u>	<u>36.406</u>
	<u>80.179</u>	<u>36.839</u>
6 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte	50.000	50.000
Overført resultat	<u>170.969</u>	<u>78.520</u>
	<u>220.969</u>	<u>128.520</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	1.759.594
Tilgang i årets løb	234.432
Overførsler i årets løb	<u>130.750</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>2.124.776</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	927.477
Årets værdireguleringer	192.297
Overførsler i årets løb	<u>-8.279</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>1.111.495</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>3.236.271</u></u>

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 5,25% (5,5% i 2016). Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 150.000.

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Ejendomme under opførelse</u>
Kostpris 1. januar 2017	12.166	130.750
Tilgang i årets løb	2.678	0
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>-130.750</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>14.844</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	6.097	8.279
Årets afskrivninger	831	0
Overførsler i årets løb	<u>0</u>	<u>-8.279</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>6.928</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>7.916</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-21.221	-21.255
Årets resultat	<u>-8</u>	<u>34</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-21.229</u>	<u>-21.221</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.272</u>	<u>2.280</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Rødovre Centerservice ApS	Rødovre	100%

10 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Pantebreve</u>	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. januar 2017	11.607	0
Tilgang i årets løb	2.099	4.263
Afgang i årets løb	<u>-6.443</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>7.263</u>	<u>4.263</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>7.263</u>	<u>4.263</u>

Noter

11 Egenkapital

Selskabskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
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>120.000</u>

12 Hensættelse til udskudt skat

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Hensættelse 1. januar 2017	324.991	298.607
Korrektion mellem aktuel skat og udskudt skat	0	-2.820
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	78.813	36.406
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	6.401	-7.202
	<u>410.205</u>	<u>324.991</u>

Noter

13 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2017	31. december 2017	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.354.183	1.481.131	22.094	1.310.453
Periodeafgrænsningsposter	216.307	191.474	0	0
Deposita	69.352	72.422	0	0
	1.639.842	1.745.027	22.094	1.310.453

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 2017 er negativ med netto t.kr. 190.559. Af dette beløb indgår, t.kr. 3.348 under kortfristede gældsforpligtelser, idet denne del ikke opfylder betingelserne for regnskabsmæssig afdækning, og t.kr. 4.263 indgår under finansielle anlægsaktiver, idet denne del omfatter swap-aftaler med positiv dagsværdi pr. 31. december 2017.

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

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

14 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed for fællesregistrering af moms.

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

Noter

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.481.131, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 3.236.271.

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>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.709	-4.773
Finansielle omkostninger	43.927	41.607
Af- og nedskrivninger	831	786
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	-35
Skat af årets resultat	80.179	36.839
Værdiregulering af investeringsejendom	-192.297	-62.205
	<u>-71.061</u>	<u>12.219</u>
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-2.253	-635
Ændring i leverandører mv.	-254	1.307
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	3.070	449
	<u>563</u>	<u>1.121</u>