

A/S Rødovre Centrum

Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr. 55 63 73 18

Årsrapport for 2019

(57. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25. juni 2020

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	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
1. januar - 31. december 2019	
Noter til årsrapporten	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 2. juni 2020

Direktion

Jesper Andreasen

Bestyrelse

Torben Andreasen
formand

Karsten Andreasen
næstformand

Anne Wilkens Knudsen

Svend Wilkens Knudsen

Jesper Andreasen

Danny Longhi Andreasen

Diana Longhi Fromberg

Mark Longhi Andreasen

Josephine Andreasen

Christian Gerner Andreasen

Emil Gerner Andreasen

Christopher Andreasen

Frederik Gerner Andreasen

Caroline Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Rødovre Centrum

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Rødovre Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores vidnet opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Hellerup, den 2. juni 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne25347

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 55 63 73 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 9. februar 1963

Hjemsted: Rødovre

Bestyrelse

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

Direktion

Jesper Andreasen

Revision

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for RC 2004 ApS

Hoved- og nøgletal

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

	2019	2018	2017	2016	2015
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	176	175	160	150	136
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	166	165	151	141	128
Resultat af finansielle poster	-48	-43	-41	-37	-39
Årets resultat	107	337	221	129	211
Balancesum	3.659	3.663	3.268	2.837	2.685
Investering i materielle anlægsaktiver	11	78	237	98	17
Egenkapital	1.256	1.259	973	779	726
Antal medarbejdere	36	34	29	27	26
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,1%	13,9%	11,2%	7,3%	11,9%
Soliditetsgrad	34,3%	34,4%	29,8%	27,5%	27,0%
Forrentning af egenkapital	8,5%	30,2%	25,2%	17,1%	33,6%

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

Investeringsjendomme 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. Opgørelsen til dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn, da der ikke foreligger ekstern vurdering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på t.kr. 106.959, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 1.256.246.

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

Årets skatteudgift er positivt påvirket af regulering af udskudt skat jf. note 4.

Der forventes ikke større vedligeholdelsesprojekter i 2020.

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 stort set fuldt udlejet, når der ses bort fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger.

Rødovre Centrum omfatter i dag i alt ca. 160 butikker, og er Danmarks største shoppingcenter målt på antal butikker.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Rødovre Centrum blev som en følge af COVID-19 påtvungen lukket den 18. marts 2020 på nær nogle få butikker. Det medførte en stor usikkerhed for centrets butikker. Ledelsen er og har været i dialog med alle relevante butikker, så lejerne kommer bedst muligt igennem den afledte økonomiske krise, som nedlukningen vil medføre. Centret er i maj 2020 over flere omgange åbnet op igen.

Rødovre Centrum har indført en lang række sundhedsmæssige foranstaltninger, som skal gøre det trygt for kunderne at færdes i centret. Ledelsen har glædeligt kunne konstatere, at centrets kunder efter genåbningen er kommet talstærkt tilbage og med en stor købelyst, hvilket giver fornyet optimisme om fremtiden. Det må dog forventes, at nedlukningen i 2020 vil have en negativ påvirkning, både for butikkerne og for centret.

Der er efter regnskabsårets afslutning – ud over ovenstående - ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Rødovre Centrum for 2019 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 2019 er aflagt i t.kr.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Skat af årets resultat

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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, korigeret 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Pantebreve

Pantebreve indregnet under finansielle anlægsaktiver indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		176.483	174.995
Personaleomkostninger	1	<u>-10.786</u>	<u>-10.085</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		165.697	164.910
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-745</u>	<u>-968</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		164.952	163.942
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-15.243</u>	<u>316.445</u>
Resultat før finansielle poster		149.709	480.387
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26	-3
Finansielle indtægter		890	3.994
Finansielle omkostninger	3	<u>-49.134</u>	<u>-46.927</u>
Resultat før skat		101.491	437.451
Skat af årets resultat	4	<u>5.468</u>	<u>-100.715</u>
Årets resultat		<u>106.959</u>	<u>336.736</u>
Resultatdisponering	5		

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	3.624.908	3.630.256
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	7.839	7.684
Materielle anlægsaktiver		<u>3.632.747</u>	<u>3.637.940</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	2.295	2.269
Pantebreve	9	9.281	13.526
Andre tilgodehavender	9	0	1.558
Finansielle anlægsaktiver		<u>11.576</u>	<u>17.353</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.644.323</u>	<u>3.655.293</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.986	2.641
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.636	0
Andre tilgodehavender		690	1.600
Periodeafgrænsningsposter		1.341	0
Tilgodehavender		<u>12.653</u>	<u>4.241</u>
Likvide beholdninger		<u>2.266</u>	<u>3.424</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.919</u>	<u>7.665</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.659.242</u></u>	<u><u>3.662.958</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		1.136.246	1.079.033
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	60.000
Egenkapital	10	1.256.246	1.259.033
Hensættelse til udskudt skat	11	490.728	509.660
Hensatte forpligtelser i alt		490.728	509.660
Gæld til realkreditinstitutter		1.529.538	1.436.085
Periodeafgrænsningsposter		251.593	189.375
Deposita		79.075	78.665
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.860.206	1.704.125
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	34.042	22.139
Bankgæld		0	51.488
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.500	7.466
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.379	100.171
Selskabsskat		0	1.127
Anden gæld		12.141	7.460
Kortfristede gældsforpligtelser		52.062	190.140
Gældsforpligtelser i alt		1.912.268	1.894.265
Passiver i alt		3.659.242	3.662.958
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
t.kr.				
Egenkapital 1. januar 2019	120.000	1.079.033	60.000	1.259.033
Betalt ordinært udbytte	0	0	-60.000	-60.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-63.777	0	-63.777
Årets resultat	0	106.959	0	106.959
Skat af egenkapitalbevægelser	0	14.031	0	14.031
Egenkapital 31. december 2019	120.000	1.136.246	0	1.256.246

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

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december 2019

	Note	2019	2018
		t.kr.	t.kr.
Årets resultat		106.959	336.736
Reguleringer	15	59.354	-171.696
Ændring i driftskapital	16	443	15.355
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		166.756	180.395
Renteindbetalinger og lignende		890	646
Renteudbetalinger og lignende		-50.063	-47.746
Pengestrømme fra ordinær drift		117.583	133.295
Betalt selskabsskat, netto		-560	-1.366
Pengestrømme fra driftsaktivitet		117.023	131.929
Køb af materielle anlægsaktiver		-10.795	-81.869
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-7.905
Salg af materielle anlægsaktiver		0	3.464
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		4.179	1.642
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-6.616	-84.668
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-23.572	-22.089
Kassekredit, årets ændring		-51.488	30.660
Provenu ved låneoptagelse		129.857	0
Tilknyttede virksomheder, årets ændring		-106.362	38.681
Leverandørgæld byggeri, årets ændring		0	-41.117
Betalt udbytte		-60.000	-50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-111.565	-43.865
Ændring i likvider		-1.158	3.396
Likvider 1. januar 2019		3.424	28
Likvider 31. december 2019		2.266	3.424
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.266	3.424
Likvider 31. december 2019		2.266	3.424

Noter

	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	22.274	19.610
Pensioner	1.825	1.446
Andre omkostninger til social sikring	<u>247</u>	<u>184</u>
	24.346	21.240
Overført til fællesregnskab	<u>-13.560</u>	<u>-11.155</u>
	10.786	10.085
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>6.062</u>	<u>6.041</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>36</u>	<u>34</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-15.243	317.713
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-1.268</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-15.243</u>	<u>316.445</u>
	<u>-15.243</u>	<u>316.445</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.038	1.779
Andre finansielle omkostninger	<u>48.096</u>	<u>45.148</u>
	<u>49.134</u>	<u>46.927</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	t.kr.	t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	1.127
Regulering af udskudt skat	<u>-5.468</u>	<u>99.588</u>
	<u>-5.468</u>	<u>100.715</u>

Årets regulering af udskudt skat er positivt påvirket af t.kr. 27.792, der henføres til en højere forventet udnyttelse af skattemæssige underskud.

5 Resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	60.000
Overført resultat	<u>106.959</u>	<u>276.736</u>
	<u>106.959</u>	<u>336.736</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	2.201.048
Tilgang i årets løb	<u>9.895</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>2.210.943</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.429.208
Årets værdireguleringer	<u>-15.243</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.413.965</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>3.624.908</u>

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

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 4,8% (4,8% i 2018).

Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 187.000.

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	14.614
Tilgang i årets løb	<u>900</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>15.514</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	6.930
Årets afskrivninger	<u>745</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>7.675</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>7.839</u></u>

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	-21.232	-21.229
Årets resultat	<u>26</u>	<u>-3</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>-21.206</u>	<u>-21.232</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>2.295</u></u>	<u><u>2.269</u></u>

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Pantebreve</u>	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. januar 2019	13.526	1.558
Afgang i årets løb	-4.245	-1.558
Kostpris 31. december 2019	<u>9.281</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>9.281</u>	<u>0</u>

10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

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

11 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Hensættelse 1. januar 2019	509.660	410.205
Korrektion til primo	567	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-5.468	99.588
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>-14.031</u>	<u>-133</u>
	<u>490.728</u>	<u>509.660</u>

Noter

12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.458.224	1.563.580	34.042	1.317.735
Periodeafgrænsningsposter	189.375	251.593	0	0
Deposita	78.665	79.075	0	0
	1.726.264	1.894.248	34.042	1.317.735

Selskabet har indgået swap-aftaler til sikring/afdækning af renter frem til 2046, svarende til ca. 62% af den samlede gæld til realkreditinstitutter. Dagsværdi pr. 31. december 2019 er negativ med t.kr. 251.593.

Herudover er ca. 10% af realkreditgælden sikret fast rente i 5 år, mens de sidste ca. 28% realkreditfinansiering er variabelt forrentet/ikke renteafdækket.

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

13 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed for fællesregistrering af moms.

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

Noter

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.563.580, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 3.624.908.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	t.kr.	t.kr.
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-890	-3.994
Finansielle omkostninger	49.133	46.927
Af- og nedskrivninger	745	1.097
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-26	3
Andre reguleringer	617	0
Skat af årets resultat	-5.468	100.716
Værdiregulering af investeringsejendom	15.243	-316.445
	<u>59.354</u>	<u>-171.696</u>
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.393	5.503
Ændring i leverandører mv.	1.426	3.609
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	410	6.243
	<u>443</u>	<u>15.355</u>