

A/S Rødovre Centrum

Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr. 55 63 73 18

Årsrapport for 2021

(59. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. april 2022

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	10
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
1. januar - 31. december 2021	
Noter	21

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 7. april 2022

Direktion

Jacob Martens Birkbøll
adm. direktør

Bestyrelse

Jesper Andreasen
formand

Torben Andreasen
næstformand

Karsten Andreasen

Anne Wilkens Knudsen

Danny Longhi Andreasen

Mark Longhi Andreasen

Josephine Bojsen-Møller

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 7. april 2022

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 2021 Stiftet: 9. februar 1963 Hjemsted: Rødovre
Bestyrelse	Jesper Andreasen, formand Torben Andreasen, næstformand Karsten Andreasen Anne Wilkens Knudsen Danny Longhi Andreasen Mark Longhi Andreasen Josephine Bojsen-Møller Christian Gerner Andreasen Emil Gerner Andreasen Christopher Andreasen Frederik Gerner Andreasen Caroline Andreasen
Direktion	Jacob Martens Birkbøll, adm. direktør
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:

	2021	2020	2019	2018	2017
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	168	173	176	175	160
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	156	160	166	165	151
Resultat af finansielle poster	-31	-37	-48	-43	-41
Årets resultat	238	359	107	337	221
Balancesum	4.223	4.091	3.659	3.663	3.268
Investering i materielle anlægsaktiver	21	14	11	78	237
Egenkapital	1.782	1.603	1.256	1.259	973
Antal medarbejdere	36	36	36	34	29
Nøgletal					
Afkastningsgrad	8,1%	12,8%	4,1%	13,9%	11,2%
Soliditetsgrad	42,2%	39,2%	34,3%	34,4%	29,8%
Forrentning af egenkapital	14,1%	25,1%	8,5%	30,2%	25,2%

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 værdireguleringer 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. Ledelsen har i år besluttet at foretage en yderligere nedjustering af afkastkravet, hvilket skyldes en overordnet vurdering af centrets økonomiske udvikling de seneste år, ledelsens forventninger til fremtiden, samt hvad ledelsen anser for det mest retvisende niveau. Vurderingen understøttes af en ekstern valuarvurdering, da afkastkravet anvendt i 2020 og 2021 er indenfor det spænd, som benyttes i den eksterne valuarvurdering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på t.kr. 238.302, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 1.781.937.

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

Dette skal også ses i lyset af, at Rødovre Centrum blev påtvungen nedlukket igen den 17. december 2020 på nær omkring 20 fødevarer- og dagligvarebutikker. En nedlukning som blev forlænget ad flere omgange indtil åbningen den 21. april 2021. Lejemål til boliger og kontor har ikke været påvirket af nedlukningen, mens lejemål indenfor det sundhedsfaglige område har været påvirket i mindre grad.

Kunderne vendte talstærkt tilbage efter åbningen, og i et omfang, så besøgstallet i oktober 2021 var steget til omtrent niveauet for oktober 2019. Dette bidrog, sammen med kundernes store købelyst, til at centrets butikker i perioden juni til oktober 2021 havde omsætningsrekord måned efter måned. Dette på trods af fortsatte restriktioner og sundhedsmæssige foranstaltninger i perioden.

Mod slutningen af 2021 blev selskabet igen ramt af restriktioner, og en påtvungen nedlukning af enkelte lejere. Den 1. februar 2022 blev alle restriktioner fjernet til glæde for kunder og lejere.

Der foretages løbende vedligeholdelsesprojekter i Rødovre Centrum, der sikrer en god vedligeholdelsesmæssig stand. I 2022 forventes der ikke større vedligeholdelsesprojekter.

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

Ledelsesberetning

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 ca. 160 butikker og er Danmarks største shoppingcenter målt på antal butikker. Herudover udlejes der omkring 100 lejligheder til centrets ansatte, kontorlejemål samt omkring 50 lejemål indenfor det sundhedsfaglige område.

Miljø

Rødovre Centrum har gennem en lang årrække arbejdet strategisk med ejendommens miljømæssige påvirkning. Derfor overvejes bæredygtige alternativer altid i forhold til materialevalg ved renoveringer og den løbende vedligeholdelse. Dette inkluderer også ejendommens ikke uvæsentlige energiforbrug, som gennem de seneste år er reduceret betragteligt, hvilket skyldes særlige optimeringer indenfor pumper, ventilation, lys- og varmeregulering. Ejendommens samlede energiforbrug pr. m² af el, varme og ventilation er som følge af disse optimeringer reduceret med 68% fra 190 kWh/m² til 78 kWh/ m² i perioden 2006-2021. Det forventes med løbende nye bæredygtige tiltag, at energiforbruget bliver reduceret yderligere de kommende år. Målsætningen har ingen nedre grænse.

Af miljømæssige tiltag de seneste år kan nævnes ledelsens fokus på den grønne omstilling ved beslutning om køb af CO₂-neutral og vedvarende energi fra vandkraft, hvilket understøtter FN's verdensmål nummer 7 om bæredygtig energi.

Ledelsen har strategiske overvejelser omkring bæredygtige investeringer i anlæg, der udnytter sol- og vindenergien på ejendommens mange tagflader.

Rødovre Centrum har i mange år haft affaldshåndtering med 17 fraktioner, som giver lejerne økonomisk incitament til størst mulig fordeling af affaldet til gavn for miljøet.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Renterisici

Det er ledelsens vurdering, at selskabet grundet sin økonomisk stærke situation, og det aktuelle og historiske rentemarked de seneste år, kan påtage sig en kalkuleret rentemæssig risiko. Dette har betydet, at selskabet fortsat har en ikke rentefordækket variabel realkreditfinansiering udgørende ca. 30% af gælden til realkreditinstitutter pr. 31. december 2021. Det er ledelsens vurdering, at relative stigninger i de korte renter, ikke udgør en væsentlig finansiell omkostning, der kan påvirke selskabets økonomiske resultater i et uacceptabelt omfang.

Den resterende del af realkreditfinansieringen er afdækket ved primært renteswap-kontrakter samt fastforrentede lån, og udgør derfor ikke en finansiell risiko for selskabet ud fra ledelsens vurdering.

Ledelsesberetning

Likviditetsrisici

Selskabet har langvarige og stærke relationer til selskabets finansielle samarbejdspartner, som udgøres af de største udbydere indenfor bank- og realkreditfinansiering i Danmark. Det er ledelsens strategi, at selskabet har størst mulig langfristet realkreditfinansiering kombineret med en fleksibel og tilpasset kreditfacilitet. Den overordnede politik tilrettes således, at kreditrammer i videst muligt omfang er uopsigelige, og rimelige i forhold til selskabets fremtidige investeringsaktiviteter. Ledelsen har som mål at undgå finansiell afhængighed af enkelte kreditgivere.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Rødovre Centrum blev kun i begrænset omfang nedlukket den 19. december 2021, som en følge af COVID-19. To lejere blev påtvungen nedlukket, som kunne åbne igen i midten af januar og den 1. februar 2022 i forbindelse at med alle restriktioner blevet fjernet.

Nedlukningen medførte igen usikkerhed for de enkelte lejere, som ledelsen har været i dialog med, så disse kommer bedst muligt igennem den afledte økonomiske krise.

Befolkningen er i stort omfang vaccineret eller tidligere smittet, og COVID-19 har udviklet sig til at være en mindre farlig sygdom. Indførelse af restriktioner eller nedlukninger vurderes derfor for mindre sandsynlige i fremtiden.

Med tanke på dette samt bl.a. besøgstillene og antallet af månedlige omsætningsrekorder i 2021, så ser ledelsen meget positivt på fremtiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Rødovre Centrum for 2021 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 2021 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 virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens 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 samt værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskabet 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettoprovenuet 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 andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 under egenkapitalen i dagsværdireserven. 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 tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> t.kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		168.493	173.463
Personaleomkostninger	1	<u>-12.145</u>	<u>-13.205</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		156.348	160.258
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-753</u>	<u>-630</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		155.595	159.628
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>180.956</u>	<u>337.258</u>
Resultat før finansielle poster		336.551	496.886
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9	10
Finansielle indtægter	4	2.572	1.049
Finansielle omkostninger	5	<u>-33.615</u>	<u>-37.716</u>
Resultat før skat		305.517	460.229
Skat af årets resultat	6	<u>-67.215</u>	<u>-101.241</u>
Årets resultat		<u>238.302</u>	<u>358.988</u>
Resultatdisponering	7		

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	4.176.380	3.976.003
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	8.157	7.720
Materielle anlægsaktiver		4.184.537	3.983.723
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	2.313	2.304
Pantebreve	11	6.852	10.024
Finansielle anlægsaktiver		9.165	12.328
Anlægsaktiver i alt		4.193.702	3.996.051
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.860	6.456
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	61.761
Andre tilgodehavender		1.332	1.828
Periodeafgrænsningsposter		1.335	1.337
Tilgodehavender		5.527	71.382
Værdipapirer		22.537	22.146
Værdipapirer		22.537	22.146
Likvide beholdninger		1.311	1.051
Omsætningsaktiver i alt		29.375	94.579
Aktiver i alt		4.223.077	4.090.630

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		1.581.937	1.482.897
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	0
Egenkapital	12	1.781.937	1.602.897
Hensættelse til udskudt skat	13	649.983	575.631
Hensatte forpligtelser i alt		649.983	575.631
Gæld til realkreditinstitutter		1.425.325	1.478.825
Periodeafgrænsningsposter		189.541	267.410
Deposita		79.909	78.298
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.694.775	1.824.533
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	51.288	50.038
Bankgæld		7.738	9.643
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.805	6.926
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.876	1.961
Selskabsskat		9.994	8.547
Anden gæld		6.681	8.870
Kortfristede gældsforpligtelser		96.382	87.569
Gældsforpligtelser i alt		1.791.157	1.912.102
Passiver i alt		4.223.077	4.090.630
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter og ejerforhold	17		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Ekstra- ordinært udbytte	I alt
t.kr.					
Egenkapital 1. januar 2021	120.000	1.482.897	0	0	1.602.897
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-120.000	-120.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	77.869	0	0	77.869
Årets resultat	0	38.302	80.000	120.000	238.302
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-17.131	0	0	-17.131
Egenkapital 31. december 2021	120.000	1.581.937	80.000	0	1.781.937

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	I alt
t.kr.			
Egenkapital 1. januar 2020	120.000	1.136.246	1.256.246
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-15.817	-15.817
Årets resultat	0	358.988	358.988
Skat af egenkapitalbevægelser	0	3.480	3.480
Egenkapital 31. december 2020	120.000	1.482.897	1.602.897

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december 2021

	Note	2021	2020
		t.kr.	t.kr.
Årets resultat		238.302	358.988
Reguleringer	18	-84.688	-196.416
Ændring i driftskapital	19	4.544	-6.954
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		158.158	155.618
Renteindbetalinger og lignende		2.572	1.049
Renteudbetalinger og lignende		-35.684	-38.452
Pengestrømme fra ordinær drift		125.046	118.215
Betalt selskabsskat, netto		-8.547	-4.311
Pengestrømme fra driftsaktivitet		116.499	113.904
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.610	-14.349
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-1.698	-24.382
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		4.870	1.257
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-17.438	-37.474
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-50.572	-33.745
Kassekredit, årets ændring		-1.905	9.643
Tilknyttede virksomheder, årets ændring		73.676	-53.543
Betalt udbytte		-120.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-98.801	-77.645
Ændring i likvider		260	-1.215
Likvider 1. januar 2021		1.051	2.266
Likvider 31. december 2021		1.311	1.051
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.311	1.051
Likvider 31. december 2021		1.311	1.051

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	22.968	24.109
Pensioner	2.060	2.274
Andre omkostninger til social sikring	<u>271</u>	<u>222</u>
	25.299	26.605
Overført til fællesregnskab	<u>-13.154</u>	<u>-13.400</u>
	<u>12.145</u>	<u>13.205</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>7.915</u>	<u>6.922</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>36</u>	<u>36</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>22.146</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>391</u>	<u>-236</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>22.537</u>	<u>22.146</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>180.956</u>	<u>337.258</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>180.956</u>	<u>337.258</u>
	<u>180.956</u>	<u>337.258</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	406	391
Andre finansielle indtægter	<u>2.166</u>	<u>658</u>
	<u>2.572</u>	<u>1.049</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29	31
Andre finansielle omkostninger	<u>33.586</u>	<u>37.685</u>
	<u>33.615</u>	<u>37.716</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.991	8.547
Regulering af udskudt skat	<u>57.224</u>	<u>92.694</u>
	<u>67.215</u>	<u>101.241</u>
7 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte	80.000	0
Ekstraordinært udbytte	120.000	0
Overført resultat	<u>38.302</u>	<u>358.988</u>
	<u>238.302</u>	<u>358.988</u>

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	2.224.781
Tilgang i årets løb	<u>19.420</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.244.201</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.751.223
Årets værdireguleringer	<u>180.956</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>1.932.179</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>4.176.380</u></u>

Investerings ejendomme består af shoppingcentret Rødovre Centrum, som indeholder ca. 160 butikker, herudover udlejes der omkring 100 lejligheder til centrets ansatte, kontorlejemål samt omkring 50 lejemål indenfor det sundhedsfaglige område.

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 4,25% (4,4% i 2020).

Centret er stort set fuldt udlejet, hvilket også forventes for det kommende år, når der ses bort fra almindelige lejerudskiftninger/lejerflytninger.

Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil gennemsnitligt påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 240.000.

Noter

9 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	16.026
Tilgang i årets løb	<u>1.189</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>17.215</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	8.306
Årets afskrivninger	<u>752</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>9.058</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>8.157</u></u>

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	-21.197	-21.206
Årets resultat	<u>9</u>	<u>9</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-21.188</u>	<u>-21.197</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>2.313</u></u>	<u><u>2.304</u></u>

Noter

11 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Pantebreve</u>
Kostpris 1. januar 2021	10.024
Tilgang i årets løb	1.698
Afgang i årets løb	<u>-4.870</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>6.852</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>6.852</u></u>

12 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

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

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.
13 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse 1. januar 2021	575.631	490.728
Korrektion til primo	-3	-4.311
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	57.224	92.694
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>17.131</u>	<u>-3.480</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>649.983</u>	<u>575.631</u>
	<u>649.983</u>	<u>575.631</u>

14 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.528.863	1.476.613	51.288	1.197.775
Periodeafgrænsningsposter	267.410	189.541	0	0
Deposita	<u>78.298</u>	<u>79.909</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.874.571</u>	<u>1.746.063</u>	<u>51.288</u>	<u>1.197.775</u>

Selskabet har indgået swap-aftaler til sikring/afdækning af renter frem til 2046, svarende til ca. 61% af den samlede gæld til realkreditinstitutter. Dagsværdi pr. 31. december 2021 er negativ med t.kr. 189.541.

Herudover er ca. 9% af realkreditgælden sikret fast rente i 3 år, mens de sidste ca. 30% 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.

Noter

15 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed for fællesregistrering af moms.

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

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.476.612, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 4.176.380.

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.

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

RC 2004 ApS, Rødovre Centrum 202, 2610 Rødovre, der er ultimativt moderselskab.

Transaktioner

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Køb af serviceydelser fra tilknyttet virksomhed t.kr. 6.150 (t.kr. 6.645 i 2020)

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder t.kr. 406 (t.kr. 391 i 2020)

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder t.kr. 29 (t.kr. 31 i 2020)

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder t.kr. 0 (t.kr. 61.761 i 2020)

Gæld til tilknyttede virksomheder t.kr. 13.876 (t.kr. 1.961 i 2020)

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

RC Holding II ApS
Rødovre Centrum 202
2610 Rødovre

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	t.kr.	t.kr.
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.572	-1.049
Finansielle omkostninger	33.615	37.716
Af- og nedskrivninger	752	631
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-9	-9
Andre reguleringer	-2.733	2.312
Skat af årets resultat	67.215	101.241
Værdiregulering af investeringsejendom	-180.956	-337.258
	<u>-84.688</u>	<u>-196.416</u>
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	6.823	-6.672
Ændring i leverandører mv.	-3.890	495
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	1.611	-777
	<u>4.544</u>	<u>-6.954</u>