

A/S Rødovre Centrum

Rødovre Centrum 1R, 1 202
2610 Rødovre

CVR-nr. 55 63 73 18

Årsrapport for 2020

(58. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28. juni 2021

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 2020	
Noter til årsrapporten	21

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 14. juni 2021

Direktion

Jesper Andreasen
Adm. direktør

Jacob Martens Birkbøll
Direktør

Bestyrelse

Torben Andreasen
Formand

Karsten Andreasen
Næstformand

Anne 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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 14. juni 2021

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 2020 Stiftet: 9. februar 1963 Hjemsted: Rødovre
Bestyrelse	Torben Andreasen, formand Karsten Andreasen, næstformand Anne 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, adm. direktør Jacob Martens Birkebøll, 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:

	2020	2019	2018	2017	2016
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	173	176	175	160	150
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	160	166	165	151	141
Resultat af finansielle poster	-37	-48	-43	-41	-37
Årets resultat	359	107	337	221	129
Balancesum	4.091	3.659	3.663	3.268	2.837
Investering i materielle anlægsaktiver	14	11	78	237	98
Egenkapital	1.603	1.256	1.259	973	779
Antal medarbejdere	36	36	34	29	27
Nøgletal					
Afkastningsgrad	12,8%	4,1%	13,9%	11,2%	7,3%
Soliditetsgrad	39,2%	34,3%	34,4%	29,8%	27,5%
Forrentning af egenkapital	25,1%	8,5%	30,2%	25,2%	17,1%

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. Opgørelsen til dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn. Ledelsen har i år besluttet, at afkastkravet skal justeres til et mere retvisende niveau set i forhold til centrets økonomiske udvikling de seneste år. Det fastlagte niveau er underbygget af en ekstern valuarvurdering. Regulering af afkastkravet har isoleret set en stor indvirkning på årets resultat.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på t.kr. 358.988, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 1.602.897.

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 lukket den 18. marts 2020, på nær omkring 20 fødevarer- og dagligvarebutikker. Det medførte en stor usikkerhed for centrets butikker.

Centret åbnede igen maj 2020 over flere omgange, og på trods af restriktioner og sundhedsmæssige foranstaltninger, så vendte kunderne talstærkt tilbage til butikkerne, og med en stor købelyst. Udvalgsbutikkerne i Rødovre Centrum blev igen påtvungen nedlukket den 17. december 2020, hvilket på ny har skabt stor usikkerhed for centrets butikker.

Der forventes ikke større vedligeholdelsesprojekter i 2021.

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 forholdsvis 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

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 64% fra 190 kWh/m² til 68 kWh/m² i perioden 2006-2020. 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 investering 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 renteafdækket variabel realkreditfinansiering udgørende ca. 29% af gælden til realkreditinstitutter pr. 31. december 2020. 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.

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.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Rødovre Centrum blev påtvungen nedlukket den 17. december 2020 som en følge af COVID-19. Alle butikker og restauranter kunne genåbne den 21. april 2021. Få lejere har måtte vente nogle uger længere. En nedlukning, der dermed har strakt sig over mere end 4 måneder, i modsætning til nedlukningen i foråret 2020, der varede under 2 måneder.

Det har endnu engang medført en stor usikkerhed for centrets butikker. Ledelsen er og har været i dialog med mange butikker, så lejerne kommer bedst muligt igennem den afledte økonomiske krise, som nedlukningerne har medført.

Ledelsen kunne ved nedlukningen i foråret 2020 glædeligt konstatere, at centrets kunder efter genåbningen kom talstærkt tilbage og med en stor købelyst. Ledelsen har på tilfredsstillende vis set denne tendens gentage sig igen i perioden efter den 21. april 2021, hvor kunderne er vendt tilbage i stort antal. Dette på trods af en række restriktioner herunder mundbindskravet, som betød en betydelig nedgang i kundetallet ved indførslen.

Kundernes adgang til de resterende indefrosne feriepenge og generelt stor opsparat likvid formue kombineret med, at alle risikogrupper i befolkningen er blevet vaccineret, giver fornyet optimisme om fremtiden.

Det må dog forventes, at nedlukningen i 2021 vil have en negativ økonomisk 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 2020 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 2020 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 samt værdipapirer, 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

Produktionsanlæg og maskiner samt 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

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 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 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 resultatet 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, samt værdipapirer.

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

Resultat før finansielle poster x 100

Gennemsnitlige aktiver

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100

Samlede aktiver ultimo

Forrentning af egenkapital

Ordinært resultat efter skat x 100

Gennemsnitlig egenkapital

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> t.kr.	<u>2019</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		173.367	176.483
Personaleomkostninger	1	<u>-13.109</u>	<u>-10.786</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		160.258	165.697
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-630</u>	<u>-745</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		159.628	164.952
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>337.258</u>	<u>-15.243</u>
Resultat før finansielle poster		496.886	149.709
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10	26
Finansielle indtægter	3	1.049	890
Finansielle omkostninger	4	<u>-37.716</u>	<u>-49.134</u>
Resultat før skat		460.229	101.491
Skat af årets resultat	5	<u>-101.241</u>	<u>5.468</u>
Årets resultat		<u>358.988</u>	<u>106.959</u>
Resultatdisponering	6		

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	3.976.003	3.624.908
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	7.720	7.839
Materielle anlægsaktiver		3.983.723	3.632.747
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	2.304	2.295
Pantebreve	10	10.024	9.281
Finansielle anlægsaktiver		12.328	11.576
Anlægsaktiver i alt		3.996.051	3.644.323
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.452	3.226
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.761	7.636
Andre tilgodehavender		1.828	690
Periodeafgrænsningsposter		1.337	1.341
Tilgodehavender		71.378	12.893
Værdipapirer		22.146	0
Værdipapirer		22.146	0
Likvide beholdninger		1.051	2.266
Omsætningsaktiver i alt		94.575	15.159
Aktiver i alt		4.090.626	3.659.482

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	12	120.000	120.000
Overført resultat		1.482.897	1.136.246
Egenkapital		1.602.897	1.256.246
Hensættelse til udskudt skat	13	575.631	490.728
Hensatte forpligtelser i alt		575.631	490.728
Gæld til realkreditinstitutter		1.478.825	1.529.538
Periodeafgrænsningsposter		267.410	251.593
Deposita		78.298	79.075
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.824.533	1.860.206
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	50.038	34.042
Bankgæld		9.643	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.584	240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.926	4.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.961	1.379
Selskabsskat		8.547	0
Merværdiafgift mv.		8.866	12.141
Kortfristede gældsforpligtelser		87.565	52.302
Gældsforpligtelser i alt		1.912.098	1.912.508
Passiver i alt		4.090.626	3.659.482
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- 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

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
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

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december 2020

	Note	2020	2019
		t.kr.	t.kr.
Årets resultat		358.988	106.959
Reguleringer	17	-196.416	59.354
Ændring i driftskapital	18	-6.954	443
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		155.618	166.756
Renteindbetalinger og lignende		1.049	889
Renteudbetalinger og lignende		-38.452	-50.062
Pengestrømme fra ordinær drift		118.215	117.583
Betalt selskabsskat, netto		-4.311	-560
Pengestrømme fra driftsaktivitet		113.904	117.023
Køb af materielle anlægsaktiver		-14.349	-10.795
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-24.382	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		1.257	4.179
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-37.474	-6.616
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-33.745	-23.572
Kassekredit, årets ændring		9.643	-51.488
Provenu ved låneoptagelse		0	129.857
Tilknyttede virksomheder, årets ændring		-53.543	-106.362
Betalt udbytte		0	-60.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-77.645	-111.565
Ændring i likvider		-1.215	-1.158
Likvider 1. januar 2020		2.266	3.424
Likvider 31. december 2020		1.051	2.266
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.051	2.266
Likvider 31. december 2020		1.051	2.266

Noter

	<u>2020</u> t.kr.	<u>2019</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	24.013	22.274
Pensioner	2.274	1.825
Andre omkostninger til social sikring	<u>222</u>	<u>247</u>
	26.509	24.346
Overført til fællesregnskab	<u>-13.400</u>	<u>-13.560</u>
	<u>13.109</u>	<u>10.786</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>6.922</u>	<u>6.364</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>36</u>	<u>36</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>337.258</u>	<u>-15.243</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>337.258</u>	<u>-15.243</u>
	<u>337.258</u>	<u>-15.243</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	t.kr.	t.kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	391	0
Andre finansielle indtægter	<u>658</u>	<u>890</u>
	<u>1.049</u>	<u>890</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31	1.038
Andre finansielle omkostninger	<u>37.685</u>	<u>48.096</u>
	<u>37.716</u>	<u>49.134</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.547	0
Regulering af udskudt skat	<u>92.694</u>	<u>-5.468</u>
	<u>101.241</u>	<u>-5.468</u>
6 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	<u>358.988</u>	<u>106.959</u>
	<u>358.988</u>	<u>106.959</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
t.kr.	
Kostpris 1. januar 2020	2.210.943
Tilgang i årets løb	<u>13.837</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.224.780</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	1.413.965
Årets værdireguleringer	<u>337.258</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>1.751.223</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>3.976.003</u></u>

Den offentlige vurdering af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2019 t.kr. 1.881.550.

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 4,4% (4,8% i 2019).

Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 222.000.

8 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2020	15.514
Tilgang i årets løb	<u>512</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>16.026</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	7.676
Årets afskrivninger	<u>630</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>8.306</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>7.720</u></u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	t.kr.	t.kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	-21.206	-21.232
Årets resultat	<u>9</u>	<u>26</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>-21.197</u>	<u>-21.206</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>2.304</u></u>	<u><u>2.295</u></u>

10 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Pantebreve</u>
Kostpris 1. januar 2020	9.281
Tilgang i årets løb	2.000
Afgang i årets løb	<u>-1.257</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>10.024</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>10.024</u></u>

11 Oplysning om dagsværdi

Obligationer

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-236</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u><u>22.146</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

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	4.000
	<u>120.000</u>

13 Hensættelse til udskudt skat

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Hensættelse 1. januar 2020	490.728	509.660
Korrektion til primo	-4.311	567
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	92.694	-5.468
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-3.480	-14.031
	<u>575.631</u>	<u>490.728</u>

Noter

14 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.563.580	1.528.863	50.038	1.268.919
Periodeafgrænsningsposter	251.593	267.410	0	0
Deposita	79.075	78.298	0	0
	1.894.248	1.874.571	50.038	1.268.919

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 2020 er negativ med t.kr. 267.410.

Herudover er ca. 9% af realkreditgælden sikret fast rente i 4 år, mens de sidste ca. 29% 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.

15 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed for fællesregistrering af moms.

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

Noter

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.528.864, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 3.976.003.

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>2020</u>	<u>2019</u>
	t.kr.	t.kr.
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.049	-890
Finansielle omkostninger	37.716	49.133
Af- og nedskrivninger	631	745
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-9	-26
Andre reguleringer	2.312	617
Skat af årets resultat	101.241	-5.468
Værdiregulering af investeringsejendom	-337.258	15.243
	<u>-196.416</u>	<u>59.354</u>

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-6.672	-1.393
Ændring i leverandører mv.	495	1.426
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	-777	410
	<u>-6.954</u>	<u>443</u>