
A/S Rødovre Centrum

Rødovre Centrum 202, 2610 Rødovre

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 55 63 73 18

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 6/5 2024

Niels Christian
Ellegaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/S Rødovre Centrum.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 23. april 2024

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 kapitalejeren i A/S Rødovre Centrum

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Rødovre Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 23. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne47863

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Rødovre Centrum Rødovre Centrum 202 2610 Rødovre CVR-nr: 55 63 73 18 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 9. februar 1963 Regnskabsår: 61. regnskabsår Hjemstedskommune: 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
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	2023	2022	2021	2020	2019
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	182	196	182	187	190
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	168	-81	337	498	150
Resultat af finansielle poster	-77	4	-31	-37	-48
Årets resultat	59	-61	238	359	107
Balance					
Balancesum	4.010	4.005	4.223	4.091	3.659
Investeringer i materielle anlægsaktiver	43	7	21	14	11
Egenkapital	1.768	1.789	1.782	1.603	1.256
Antal medarbejdere	36	37	37	36	36
Nøgletal					
Solinitetsgrad	44,1%	44,7%	42,2%	39,2%	34,3%
Egenkapitalforrentning	3,3%	-3,4%	14,1%	25,1%	8,5%
Afkastningsgrad	4,2%	-2,0%	8,1%	12,8%	4,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Der er foretaget ændring af regnskabspræsentation af værdiregulering af investeringsaktiver, hvilket påvirker resultat før af- og nedskrivninger.

Ledelsesberetning

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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på t.kr. 59.181, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 1.768.065.

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

Der foretages løbende vedligeholdelsesprojekter i Rødovre Centrum, der sikrer en god vedligeholdelsesmæssig stand. I 2024 forventes der renovering af klimaskærmen i bygninger omfattende centrets sundhedslejere (lægecenteret) samt udskiftning af ventilationsanlæg. Herudover forventes der ikke større vedligeholdelsesprojekter i 2024.

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 indenfor sundhedssektoren, hvilket forventes at give en stabil udvikling.

Det forventes at bruttofortjenesten før værdiregulering vil ligge mellem mio. kr. 195-205.

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 inden for det sundhedsfaglige område.

Renterisici

Det er ledelsens vurdering, at selskabet grundet sin økonomisk stærke situation, og det aktuelle og historiske rentemarked de senere år, herunder også udviklingen i 2023, kan påtage sig en kalkuleret rentemæssig risiko. Dette har betydet, at selskabet fortsat har en ikke-renteafdækket variabel realkreditfinansiering udgørende ca. 30% af gælden til realkreditinstitutter pr. 31. december 2023. 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 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

Eksternt 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 65% fra 190 kWh/m² til 66 kWh/m² i perioden 2006-2023. 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.

Det første solcelleanlæg til egenproduktion af grøn energi monteres i foråret 2024. Anlægget udgør knap 3.200 m², og har en maks. produktion på 673 mWh årligt, hvilket svarer til 22% af det samlede elforbrug. Det første anlæg vil reducere klimaaftrykket svarende til 156 ton CO₂ årligt.

Anlægget er det første ud af forventeligt flere de kommende år, som på sigt forventes at udgøre 6.000 m² i alt samt at producere 1.274 mWh årligt. Anlæggene forventes at dække 40% af det samlede elforbrug, og reducere klimaaftrykket svarende til 295 ton CO₂ årligt. Centrets bygninger har ud fra dets energimærke et klimaaftryk på 308 ton CO₂ årligt. Inkluderes alt eksternt forsyningsforbrug såsom el og varme, kan klimaaftrykket opgøres til i alt 989 ton CO₂. Ledelsen anser derfor investeringen for et væsentligt bidrag til nedbringelse af klimaaftrykket.

Selskabet indgår aktivt i samarbejder, hvor der ydes bidrag til færre spidsbelastninger i elnettet, hvor solcelleanlæg er et godt supplement hertil.

For at understøtte den grønne omstilling og kundernes stigende behov for at lade el- eller hybridbilen, så er muligheden nu udvidet til foreløbigt knap 140 p-pladser med elladestandere svarende til 5% af centrets ca. 3.000 totale antal p-pladser. Ca. 20% af elladerne er lyn- eller hurtigludere.

Rødovre Centrum har i mange år haft affaldssortering omfattende 20 forskellige fraktioner. Ordningen giver lejerne økonomisk incitament til størst mulig fordeling af affaldet til gavn for miljøet.

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 opjustering af afkastkravet, hvilket skyldes de generelle makroøkonomiske og finansielle markeders udvikling, samt hvad ledelsen anser for det mest retvisende niveau. Vurderingen understøttes af den nuværende tendens til stigende afkastkrav fra investorer.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		182.342	195.774
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	11.683	-251.748
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		194.025	-55.974
Personaleomkostninger	2	-25.505	-25.016
Resultat før af- og nedskrivninger		168.520	-80.990
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-566	-779
Resultat før finansielle poster		167.954	-81.769
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		77	9
Finansielle indtægter	3	819	38.890
Finansielle omkostninger	4	-78.071	-35.198
Resultat før skat		90.779	-78.068
Skat af årets resultat	5	-31.598	17.173
Årets resultat	6	59.181	-60.895

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme	7	3.985.000	3.932.028
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	8.659	7.378
Materielle anlægsaktiver		3.993.659	3.939.406
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	2.399	2.322
Pantebreve	10	10.129	5.270
Finansielle anlægsaktiver		12.528	7.592
Anlægsaktiver		4.006.187	3.946.998
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.129	4.094
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	168
Andre tilgodehavender		1.351	2.640
Periodeafgrænsningsposter		0	1.281
Tilgodehavender		3.480	8.183
Likvide beholdninger		29	50.048
Omsætningsaktiver		3.509	58.231
Aktiver		4.009.696	4.005.229

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital	11	120.000	120.000
Overført resultat		1.568.065	1.588.884
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	80.000
Egenkapital		1.768.065	1.788.884
Hensættelse til udskudt skat	12	673.240	654.586
Hensatte forpligtelser		673.240	654.586
Gæld til realkreditinstitutter		1.419.093	1.422.943
Deposita		81.928	83.115
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.501.021	1.506.058
Gæld til realkreditinstitutter	13	4.283	5.527
Kreditinstitutter		19.315	18.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.869	5.179
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.983	2.154
Selskabsskat		12.944	19.982
Anden gæld		8.976	4.789
Kortfristede gældsforpligtelser		67.370	55.701
Gældsforpligtelser		1.568.391	1.561.759
Passiver		4.009.696	4.005.229
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Nærtstående parter	17		
Anvendt regnskabspraksis	18		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2023	120.000	1.588.884	80.000	1.788.884
Betalt ordinært udbytte	0	0	-80.000	-80.000
Årets resultat	0	-20.819	80.000	59.181
Egenkapital 31. december 2023	120.000	1.568.065	80.000	1.768.065

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2022	120.000	1.581.937	80.000	1.781.937
Betalt ordinært udbytte	0	0	-80.000	-80.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	189.541	0	189.541
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-41.699	0	-41.699
Årets resultat	0	-140.895	80.000	-60.895
Egenkapital 31. december 2022	120.000	1.588.884	80.000	1.788.884

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		59.181	-60.895
Regulering	14	97.656	231.653
Ændring i driftskapital	15	18.580	-6.174
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		175.417	164.584
Renteindbetalinger og lignende		819	38.890
Renteudbetalinger og lignende		-78.071	-35.198
Pengestrømme fra ordinær drift		98.165	168.276
Betalt selskabsskat		-19.982	-9.935
Pengestrømme fra driftsaktivitet		78.183	158.341
Køb af materielle anlægsaktiver		-43.135	-7.397
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-7.700	-814
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		2.841	24.933
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-47.994	16.722
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-5.094	-48.143
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		1.245	7.709
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		4.829	-9.098
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-1.188	3.206
Betalt udbytte		-80.000	-80.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-80.208	-126.326
Ændring i likvider		-50.019	48.737
Likvider 1. januar		50.048	1.311
Likvider 31. december		29	50.048
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		29	50.048
Likvider 31. december		29	50.048

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	11.683	-251.748
	11.683	-251.748
	2023	2022
	TDKK	TDKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	23.085	22.664
Pensioner	2.122	2.034
Andre omkostninger til social sikring	298	318
	25.505	25.016
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	6.139	6.195
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	36	37
	2023	2022
	TDKK	TDKK
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	819	38.890
	819	38.890
	2023	2022
	TDKK	TDKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	159	243
Andre finansielle omkostninger	77.912	34.955
	78.071	35.198

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	12.944	19.982
Årets udskudte skat	18.654	-37.155
	<u>31.598</u>	<u>-17.173</u>
	2023	2022
	TDKK	TDKK
6. Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	80.000	80.000
Overført resultat	-20.819	-140.895
	<u>59.181</u>	<u>-60.895</u>
7. Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		TDKK
Kostpris 1. januar		2.251.597
Tilgang i årets løb		41.289
Kostpris 31. december		<u>2.292.886</u>
Værdireguleringer 1. januar		1.680.431
Årets værdireguleringer		11.683
Værdireguleringer 31. december		<u>1.692.114</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>3.985.000</u>

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt afkastkrav på 4,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,5	4,75	5,0
Dagsværdi	4.206.389	3.985.000	3.785.750
Ændring i dagsværdi	221.389	0	-199.250

Investeringsejendomme består af shoppingcentret Rødovre Centrum, som indeholder ca. 160 butikker, samt lejligheder og kontorer i tilknytning til centeret. Selskabets primære indtægtskilde er butikslejemål.

Centrets skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 4,75% (4,6% i 2022).

Dagsværdien af centret er derfor baseret på de gældende kontrakter og forhold, idet centret i al væsentlighed er fuldt udlejet.

8. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK
Kostpris 1. januar	17.215
Tilgang i årets løb	1.847
Kostpris 31. december	19.062
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.837
Årets afskrivninger	566
Ned- og afskrivninger 31. december	10.403
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.659

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	23.501	23.501
Kostpris 31. december	23.501	23.501
Værdireguleringer 1. januar	-21.179	-21.188
Årets resultat	77	9
Værdireguleringer 31. december	-21.102	-21.179
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.399	2.322

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital
Rødovre Centerservice ApS	Rødovre	1.000.000

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Pantebreve
	TDKK
Kostpris 1. januar	5.270
Tilgang i årets løb	7.700
Afgang i årets løb	-2.841
Kostpris 31. december	10.129
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.129

11. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		TDKK
Aktier á t.kr. 19.000	4	76.000
Aktier á t.kr. 10.000	4	40.000
Aktier á t.kr. 10	400	4.000
		120.000

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

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
12. Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	654.586	649.983
Korrektion til primo	0	59
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	18.654	-37.155
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	0	41.699
Hensættelse til udskudt skat 31. december	673.240	654.586

	2023	2022
	TDKK	TDKK
13. Langfristede gældsforpligtelser		

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.373.323	1.403.768
Mellem 1 og 5 år	45.770	19.175
Langfristet del	1.419.093	1.422.943
Inden for 1 år	4.283	5.527
	1.423.376	1.428.470

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	81.928	83.115
Langfristet del	81.928	83.115
Inden for 1 år	0	0
	81.928	83.115

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

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
14. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-819	-38.890
Finansielle omkostninger	78.071	35.198
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	566	779
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-11.683	251.748
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-77	-9
Skat af årets resultat	31.598	-17.173
	<u>97.656</u>	<u>231.653</u>

	2023	2022
	TDKK	TDKK
15. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	4.703	-2.656
Ændring i leverandører mv.	13.877	-3.518
	<u>18.580</u>	<u>-6.174</u>

16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.423.376, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 3.985.000.

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.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RC 2004 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed for fællesregistrering af moms.

Noter til årsregnskabet

17. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

RC 2004 ApS

Hjemsted

Rødovre, Danmark

Koncernrapporten for RC 2004 ApS kan rekvireres på følgende adresse:
cvr.dk

Noter til årsregnskabet

18. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Rødovre Centrum for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Der er foretaget reklassifikationer af sammenligningstal. Der er ligeledes foretaget flytning af regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsaktiver". Reklassifikationerne har hverken effekt på årets resultat eller egenkapital.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

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 skatter, afgifter, salg, reklame, administration, vedligeholdelse mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

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

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med RC 2004 ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Noter til årsregnskabet

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Posten indeholder også kunst, hvorpå der ikke foretages afskrivninger.

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.

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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Noter til årsregnskabet

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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 overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Finansielle 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 nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$