

## **A/S Rødovre Centrum**

Rødovre Centrum 1R, 1 202  
2610 Rødovre

CVR-nr. 55 63 73 18

### **Årsrapport for 2022**

(60. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. maj 2023

---

Niels Christian Ellegaard  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
1. januar - 31. december 2022	
Noter	21

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 13. april 2023

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 13. april 2023

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 2022

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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	196	182	187	190	186
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	171	156	160	166	165
Resultat af finansielle poster	4	-31	-37	-48	-43
Årets resultat	-61	238	359	107	337
Balancesum	4.005	4.223	4.091	3.659	3.663
Investering i materielle anlægsaktiver	7	21	14	11	78
Egenkapital	1.789	1.782	1.603	1.256	1.259
Antal medarbejdere	37	37	36	36	34
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	-2,0%	8,1%	12,8%	4,1%	13,9%
Soliditetsgrad	44,7%	42,2%	39,2%	34,3%	34,4%
Forrentning af egenkapital	-3,4%	14,1%	25,1%	8,5%	30,2%

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

Bruttofortjenesten er forøget i forhold til tidligere år, som følge af en ændret klassificering af viderefakturering af løn. Ændringen har ikke påvirket resultat eller egenkapital.



## 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 Centertservice ApS, hvis aktivitet omfatter levering af vagtydelser til Rødovre Centrums lejere.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på t.kr. 60.895, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 1.788.884.

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 2023 forventes der ikke større vedligeholdelsesprojekter.

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.

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.

## 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. m<sup>2</sup> af el, varme og ventilation er, som følge af disse optimeringer, reduceret med 63% fra 190 kWh/m<sup>2</sup> til 70 kWh/m<sup>2</sup> i perioden 2006-2022. 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 CO<sub>2</sub>-neutral og vedvarende energi fra vandkraft, hvilket understøtter FN's verdensmål nummer 7 om bæredygtig energi.

I 2023 har ledelsen besluttet, at investere i egenproduktion af grøn energi i form af solcelleanlæg. Der investeres 3-3,5 mio. kr. i det første anlæg. Det går forventeligt i drift i 2. kvartal 2023, udgør 2.100 m<sup>2</sup>, og har en maks. produktion på 410 MWh årligt, hvilket svarer til 14% af det samlede elforbrug. Det første anlæg vil reducere klimaaftrykket svarende til 95 ton CO<sub>2</sub> årligt.

Anlægget i 2023 er første ud af forventeligt flere de kommende år, som på sigt forventes at udgøre 6.000 m<sup>2</sup> i alt samt at producere 1.150 MWh årligt. Anlæggene forventes at dække 40% af det samlede elforbrug, og reducere klimaaftrykket svarende til 232 ton CO<sub>2</sub> årligt

Centrets bygninger har ud fra dets energimærke et klimaaftryk på 308 ton CO<sub>2</sub> årligt. Inkluderes alt eksternt forsyningsforbrug såsom el og varme, kan klimaaftrykket opgøres til i alt 989 ton CO<sub>2</sub>. Ledelsen anser derfor investeringen for et væsentligt bidrag til nedbringelse af klimaaftrykket.

Rødovre Centrum har i mange år haft affaldssortering og udvidede i 2022 fra 17 til 20 fraktioner. Ordningen giver lejerne økonomisk incitament til størst mulig fordeling af affaldet til gavn for miljøet.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Selskabet har ikke haft nogle forsknings- og udviklingsaktiviteter.

### 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 senere år, herunder også udviklingen i 2022, 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 2022. 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.

## **Ledelsesberetning**

Den resterende del af realkreditfinansieringen er afdækket ved fastforrentede lån, og udgør derfor ikke en finansiel 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.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Rødovre Centrum for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Der er foretaget en ændret klassificering af viderefaktureret løn. Tidligere indgik viderefaktureringen i linjen "Personaleomkostninger", mens den nu indgår i linjen "Bruttofortjeneste". Dette har medført en forøgelse af såvel bruttofortjeneste som personaleomkostninger i 2022 på t.kr. 14.003, og t.kr. 13.154 idet sammenligningstal ligeledes er tilpasset. Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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.

### **Personaleomkostninger**

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

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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:

		<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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 overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

### Likvider

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

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> t.kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>195.774</b>	<b>181.647</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-25.016</u>	<u>-25.299</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>170.758</b>	<b>156.348</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-779</u>	<u>-753</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>169.979</b>	<b>155.595</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-251.748</u>	<u>180.956</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-81.769</b>	<b>336.551</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9	9
Finansielle indtægter	4	38.890	2.572
Finansielle omkostninger	5	<u>-35.198</u>	<u>-33.615</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-78.068</b>	<b>305.517</b>
Skat af årets resultat	6	<u>17.173</u>	<u>-67.215</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-60.895</u></b>	<b><u>238.302</u></b>
Resultatdisponering	7		

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	8	3.932.028	4.176.380
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	7.378	8.157
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.939.406</b>	<b>4.184.537</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	2.322	2.313
Pantebreve	11	5.270	6.852
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.592</b>	<b>9.165</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.946.998</b>	<b>4.193.702</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.094	2.860
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		168	0
Andre tilgodehavender		2.640	1.332
Periodeafgrænsningsposter		1.281	1.335
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.183</b>	<b>5.527</b>
Værdipapirer		0	22.537
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>22.537</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.048</b>	<b>1.311</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>58.231</b>	<b>29.375</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.005.229</b>	<b>4.223.077</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		1.588.884	1.581.937
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	80.000
<b>Egenkapital</b>	12	<b>1.788.884</b>	<b>1.781.937</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	654.586	649.983
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>654.586</b>	<b>649.983</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.422.943	1.425.325
Periodeafgrænsningsposter		0	189.541
Deposita		83.115	79.909
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>1.506.058</b>	<b>1.694.775</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	5.527	51.288
Bankgæld		18.070	7.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.179	6.805
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.154	13.876
Selskabsskat		19.982	9.994
Anden gæld		4.789	6.681
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>55.701</b>	<b>96.382</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.561.759</b>	<b>1.791.157</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.005.229</b>	<b>4.223.077</b>
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	I alt
t.kr.				
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	0	189.541	0	189.541
Årets resultat	0	-140.895	80.000	-60.895
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-41.699	0	-41.699
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>120.000</b>	<b>1.588.884</b>	<b>80.000</b>	<b>1.788.884</b>

	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
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>120.000</b>	<b>1.581.937</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>1.781.937</b>

## Pengestrømsopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		t.kr.	t.kr.
Årets resultat		-60.895	238.302
Reguleringer	18	233.383	-84.688
Ændring i driftskapital	19	-4.530	4.544
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>167.958</b>	<b>158.158</b>
Renteindbetalinger og lignende		38.890	2.572
Renteudbetalinger og lignende		-39.608	-35.684
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>167.240</b>	<b>125.046</b>
Betalt selskabsskat, netto		-9.935	-8.547
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>157.305</b>	<b>116.499</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-7.397	-20.610
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-814	-1.698
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		24.933	4.870
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>16.722</b>	<b>-17.438</b>
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter mv.		-43.732	-50.572
Kassekredit, årets ændring		10.332	-1.905
Tilknyttede virksomheder, årets ændring		-11.890	73.676
Betalt udbytte		-80.000	-120.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-125.290</b>	<b>-98.801</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>48.737</b>	<b>260</b>
Likvider 1. januar 2022		1.311	1.051
<b>Likvider 31. december 2022</b>		<b>50.048</b>	<b>1.311</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		50.048	1.311
<b>Likvider 31. december 2022</b>		<b>50.048</b>	<b>1.311</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	22.664	22.968
Pensioner	2.034	2.060
Andre omkostninger til social sikring	318	271
	<u><b>25.016</b></u>	<u><b>25.299</b></u>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<u><b>6.195</b></u>	<u><b>7.915</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>37</u>	<u>37</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>22.537</u>	<u>22.146</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-275</u>	<u>391</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>22.537</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-251.748</u>	<u>180.956</u>
	<b><u>-251.748</u></b>	<b><u>180.956</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	406
Andre finansielle indtægter	<u>38.890</u>	<u>2.166</u>
	<b><u>38.890</u></b>	<b><u>2.572</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	243	29
Andre finansielle omkostninger	<u>34.955</u>	<u>33.586</u>
	<b><u>35.198</u></b>	<b><u>33.615</u></b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.982	9.991
Regulering af udskudt skat	<u>-37.155</u>	<u>57.224</u>
	<b><u>-17.173</u></b>	<b><u>67.215</u></b>
<b>7 Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	80.000	80.000
Ekstraordinært udbytte	0	120.000
Overført resultat	<u>-140.895</u>	<u>38.302</u>
	<b><u>-60.895</u></b>	<b><u>238.302</u></b>



## Noter

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	2.244.202
Tilgang i årets løb	<u>7.395</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.251.597</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.932.179
Årets værdireguleringer	<u>-251.748</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>1.680.431</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>3.932.028</u></u></b>

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 4,6% (4,25% i 2021).

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

Ændring i afkastkravet med 0,25 procentpoint vil gennemsnitligt påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 210.000.

## Noter

### 9 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	17.215
Kostpris 31. december 2022	<u>17.215</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	9.058
Årets afskrivninger	<u>779</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>9.837</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>7.378</u></u></b>

### 10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2022	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>23.501</u>	<u>23.501</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-21.188	-21.197
Årets resultat	<u>9</u>	<u>9</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-21.179</u>	<u>-21.188</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>2.322</u></u></b>	<b><u><u>2.313</u></u></b>

### 11 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Pantebreve</u>
Kostpris 1. januar 2022	6.852
Tilgang i årets løb	814
Afgang i årets løb	<u>-2.396</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>5.270</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>5.270</u></u></b>

## 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>

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

### 13 Hensættelse til udskudt skat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Hensættelse 1. januar 2022	649.983	575.631
Korrektion til primo	59	-3
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-37.155	57.224
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	41.699	17.131
	<u>654.586</u>	<u>649.983</u>

## Noter

### 14 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.476.613	1.428.470	5.527	1.403.768
Periodeafgrænsningsposter	189.541	0	0	0
Deposita	79.909	83.115	0	0
	<b>1.746.063</b>	<b>1.511.585</b>	<b>5.527</b>	<b>1.403.768</b>

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

I forbindelse med omlægning af realkreditlån og indfrielse af alle swap-aftaler til sikring/afdækning af renter har 70% af realkreditgælden pr. 31. december 2022 fast rente. Endvidere er lånene baseret på konvertible obligationer.

Herudover er 9% af realkreditgælden sikret fast rente i 2 år, mens de resterende 21% af realkreditgælden er variabelt forrentet.

## 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. 1.428.470, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 3.932.028.

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. 6.470 (t.kr. 6.150 i 2021)

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder t.kr. 0 (t.kr. 406 i 2021)

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder t.kr. 243 (t.kr. 29 i 2021)

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder t.kr. 168 (t.kr. 0 i 2021)

Gæld til tilknyttede virksomheder t.kr. 2.154 (t.kr. 13.876 i 2021)

#### 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>2022</u>	<u>2021</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-38.890	-2.572
Finansielle omkostninger	35.198	33.615
Af- og nedskrivninger	779	752
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-9	-9
Andre reguleringer	1.730	-2.733
Skat af årets resultat	-17.173	67.215
Værdiregulering af investeringsejendom	251.748	-180.956
	<u><b>233.383</b></u>	<u><b>-84.688</b></u>
<b>19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-4.218	6.823
Ændring i leverandører mv.	-3.518	-3.890
Ændring i langfristede gældsforpligtelser	3.206	1.611
	<u><b>-4.530</b></u>	<u><b>4.544</b></u>