

RSP Ejendomsudvikling A/S

Hundige Strandvej 190 1, 2670 Greve
CVR-nr. 30 20 28 48

Årsrapport for 2022

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 26

Selskabet

RSP Ejendomsudvikling A/S
Hundige Strandvej 190 1
2670 Greve
Telefon: 36 34 14 40
Hjemsted: Greve
CVR-nr.: 30 20 28 48
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

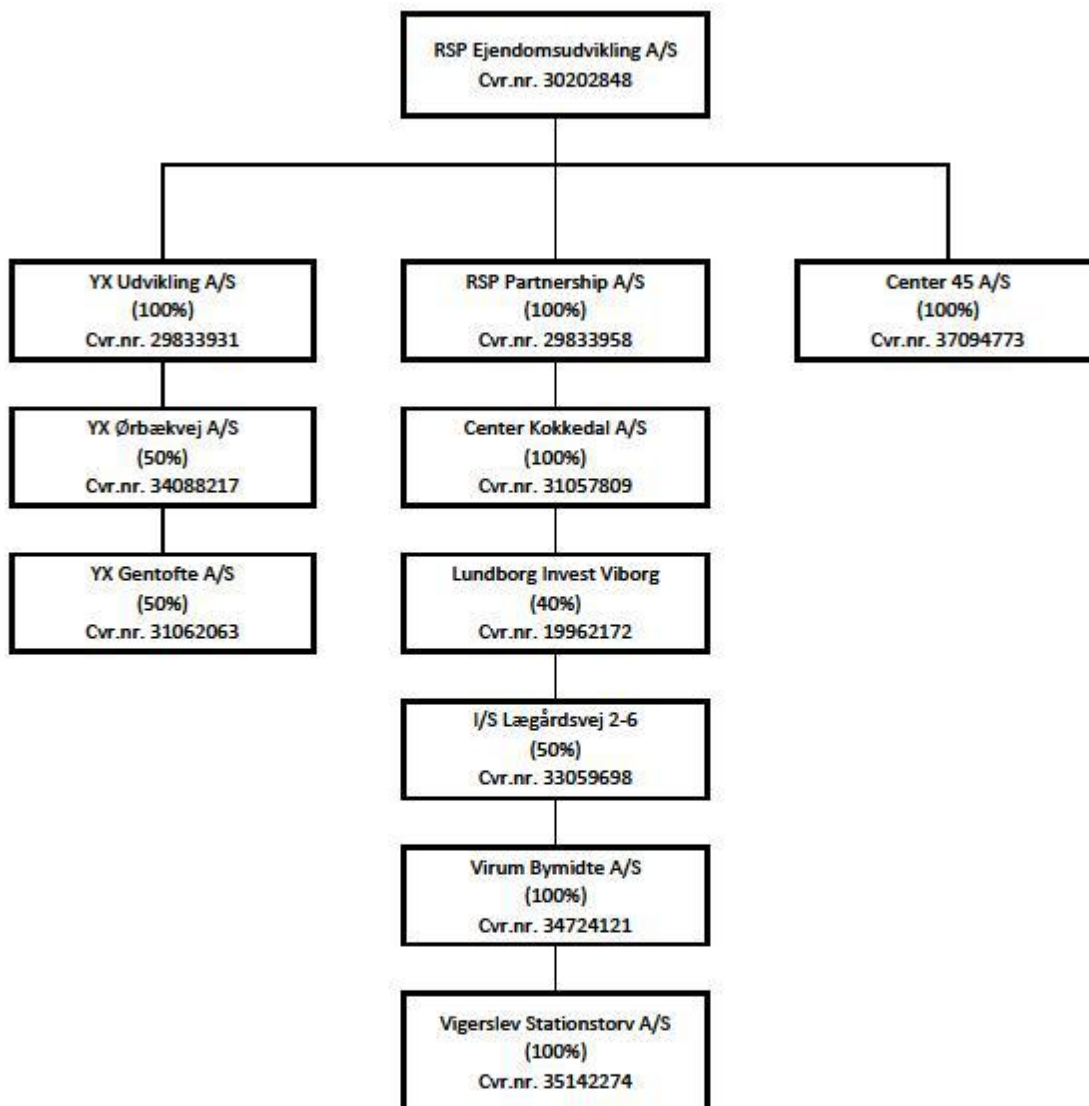
Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

Ingolv Høyland
Jan Kvolbæk Poulsen
Stephan Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for RSP Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 29. marts 2023

Direktionen

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelsen

Ingolv Høyland
Formand

Jan Kvolbæk Poulsen

Stephan Sørensen

Til kapitalejeren i RSP Ejendomsudvikling A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RSP Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Daniel Ulrich

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32727

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at agere som moderselskab for den underliggende koncern.

Koncernens aktiviteter består i udviklingsprojekter inden for fast ejendom. Ejendomsprojekterne afhændes enten på projektstadiet eller opføres via eksterne leverandører, hvorefter ejendommene afhændes.

Koncernens aktiviteter består endvidere af at udøve investeringsaktivitet inden for fast ejendom med henblik på at opnå løbende afkast via udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 17.069.010 mod DKK 1.604.466 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 213.152.368.

Ledelsen forventede i årsrapporten for 2021 et resultat i niveauet 5 - 10 mio. kr. før skat.

Årsagen til den positive afvigelse er større kapitalgevinster ved videresalg af koncernens ejendomme end forventet.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Idet koncernens primære aktivitet omfatter projektudvikling, stammer koncernens indtjening fra relativt få transaktioner. Der må derfor forventes svingende resultater fra år til år, da årets resultat i høj grad er afhængigt af tidspunktet for endelige salg af gennemførte projekter.

Det er ledelsens forventning, at resultatet for 2023 vil udgøre i størrelsesordenen 5 - 10 mio. kr. før skat.

Finansielle risici

Som følge af at koncernen beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

Eksternt miljø

Koncernen vurderes ikke at have nævneværdig indvirkning på det eksterne miljø, idet aktiviteterne omfatter projektudvikling og udlejning af fast ejendom.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Bruttoresultat	3.143.999	7.219.165	1.208.404	-738.355
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.433.990	3.337.342	0	0
	Resultat af primær drift	23.577.989	10.556.507	1.208.404	-738.355
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	12.964.355	5.161.369
2	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-500.912	-5.907.319	0	-5.568.340
3	Andre finansielle indtægter	597.676	1.498.996	2.274.780	2.672.987
4	Andre finansielle omkostninger	-919.636	-2.401.128	-78.197	-474.036
	Resultat før skat	22.755.117	3.747.056	16.369.342	1.053.625
	Skat af årets resultat	-5.686.107	-2.142.590	-753.860	-321.867
	Årets resultat	17.069.010	1.604.466	15.615.482	731.758

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-58.308	-5.780.731	-4.035.646	-323.039
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	25.000.000	50.000.000	25.000.000	50.000.000
	Minoritetsinteresser	1.453.529	872.709	0	0
	Overført resultat	-9.326.211	-43.487.512	-5.348.872	-48.945.203
	I alt	17.069.010	1.604.466	15.615.482	731.758

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Investeringsejendomme	103.759.411	112.750.545	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	103.759.411	112.750.545	0	0
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	95.259.196	104.294.841
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	731.190	789.498	0	0
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.170.220	9.017.159	2.926.220	6.773.159
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.901.410	9.806.657	98.185.416	111.068.000
	Anlægsaktiver i alt	109.660.821	122.557.202	98.185.416	111.068.000
	Varer under fremstilling	140.317.031	122.518.010	599.886	5.181.054
	Varebeholdninger i alt	140.317.031	122.518.010	599.886	5.181.054
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	689.849	568.288	687.599	256.034
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	100.727.586	119.792.325
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.862.444	2.964.182	0	0
	Udskudt skatteaktiv	2.019.976	1.564.661	10.728	14.304
	Tilgodehavende selskabsskat	3.223.676	756.000	3.223.676	2.157.643
	Andre tilgodehavender	2.297.181	697.066	1.056.522	22.380
	Periodeafgrænsningsposter	529.184	716.882	8.407	42.858
	Tilgodehavender i alt	11.622.310	7.267.079	105.714.518	122.285.544
	Likvide beholdninger	30.130.920	29.032.880	2.295.415	3.976.042
	Omsætningsaktiver i alt	182.070.261	158.817.969	108.609.819	131.442.640
	Aktiver i alt	291.731.082	281.375.171	206.795.235	242.510.640

Note	PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	231.190	289.498	92.759.196	96.794.842
	Overført resultat	180.449.894	189.776.105	87.921.901	93.270.773
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	25.000.000	50.000.000	25.000.000	50.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	206.181.084	240.565.603	206.181.097	240.565.615
7	Minoritetsinteresser	6.971.284	12.269.528	0	0
	Egenkapital i alt	213.152.368	252.835.131	206.181.097	240.565.615
8	Hensættelser til udskudt skat	15.488.509	14.526.304	0	0
9	Andre hensatte forpligtelser	9.510.000	8.268.774	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	24.998.509	22.795.078	0	0
10	Gæld til realkreditinstitutter	42.311.603	0	0	0
10	Deposita	1.499.681	1.420.907	0	140.384
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.811.284	1.420.907	0	140.384
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.492.500	0	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	959	0	959
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	762.723	1.866.682	137.250	99.400
	Selskabsskat	3.984.893	0	0	1.704.281
	Anden gæld	1.371.305	2.163.914	476.888	1
	Periodeafgrænsningsposter	157.500	292.500	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.768.921	4.324.055	614.138	1.804.641
	Gældsforpligtelser i alt	53.580.205	5.744.962	614.138	1.945.025
	Passiver i alt	291.731.082	281.375.171	206.795.235	242.510.640

- 11 Oplysninger om dagsværdi
 12 Eventualforpligtelser
 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	500.000	289.498	189.776.105	50.000.000	240.565.603	12.269.528	252.835.131
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000.000	-50.000.000	-3.550.000	-53.550.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	-3.201.773	-3.201.773
Forslag til resultatdisponering	0	-58.308	-9.326.211	25.000.000	15.615.481	1.453.529	17.069.010
Saldo pr. 31.12.22	500.000	231.190	180.449.894	25.000.000	206.181.084	6.971.284	213.152.368
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	500.000	96.794.842	93.270.773	50.000.000	240.565.615	0	240.565.615
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000.000	-50.000.000	0	-50.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-4.035.646	-5.348.872	25.000.000	15.615.482	0	15.615.482
Saldo pr. 31.12.22	500.000	92.759.196	87.921.901	25.000.000	206.181.097	0	206.181.097

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	12.964.355	-490.903
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	5.652.272
I alt	0	0	12.964.355	5.161.369

2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-500.912	-5.907.319	0	-5.568.340
I alt	-500.912	-5.907.319	0	-5.568.340

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.988.340	2.284.969
Renteindtægter fra associerede virksomheder	148.865	136.310	0	0
Renteindtægter i øvrigt	446.585	1.362.686	284.928	388.018
Valutakursreguleringer	714	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	1.512	0	1.512	0
Øvrige finansielle indtægter	597.676	1.498.996	286.440	388.018
I alt	597.676	1.498.996	2.274.780	2.672.987

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
4. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	25.533	0
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	0	1.703.835	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	655.965	521.144	52.664	301.904
Valutakursreguleringer	4.184	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	259.487	176.149	0	172.132
Øvrige finansielle omkostninger	919.636	2.401.128	52.664	474.036
I alt	919.636	2.401.128	78.197	474.036

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringssejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	93.494.697
Tilgang i året	186.902
Afgang i året	-19.258.786
Kostpris pr. 31.12.22	74.422.813
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	19.255.848
Dagsværdireguleringer i året	12.894.815
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-2.814.065
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	29.336.598
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	103.759.411

6. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	500.000	9.017.159
Afgang i året	0	0	-3.846.939
Kostpris pr. 31.12.22	0	500.000	5.170.220
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	289.498	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-500.912	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	442.604	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	0	231.190	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	731.190	5.170.220
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	7.500.000	0	6.773.159
Afgang i året	0	0	-3.846.939
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-5.000.000	0	0
Kostpris pr. 31.12.22	2.500.000	0	2.926.220
Opskrivninger pr. 01.01.22	96.794.841	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	12.964.355	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-22.000.000	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	5.000.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	92.759.196	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	95.259.196	0	2.926.220

7. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	12.269.528	11.396.819	0	0
Betalt udbytte	-3.550.000	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-3.201.773	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.453.529	872.709	0	0
I alt	6.971.284	12.269.528	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	12.961.643	10.819.052	-14.304	-19.072
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	506.890	2.142.591	3.576	4.768
Udskudt skat pr. 31.12.22	13.468.533	12.961.643	-10.728	-14.304

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	-2.019.976	-1.564.661	-10.728	-14.304
Hensættelser til udskudt skat	15.488.509	14.526.304	0	0
I alt	13.468.533	12.961.643	-10.728	-14.304

9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	7.310.000	5.225.000	0	0
Kortfristede forpligtelser	2.200.000	3.043.774	0	0
I alt	9.510.000	8.268.774	0	0

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	3.492.500	28.517.000	45.804.103	0
Deposita	0	1.499.681	1.499.681	1.420.907
I alt	3.492.500	30.016.681	47.303.784	1.420.907

10. Langfristede gældsforpligtelser - fortsat -

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Modervirksomhed:				
Deposita	0	0	0	140.384
I alt	0	0	0	140.384

11. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringssejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	103.759.411	103.759.411
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.894.815	12.894.815

Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringssejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloven § 38.

Opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7,74% for 2022 mod 7,69% for 2021)

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 103.759 pr. 31/12 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25%-point vil dagsværdien falde med t.DKK 3.463. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 3.463.

12. Eventualforpligtelser

Koncern:

Andre eventualforpligtelser

En tidligere samarbejdspartner har anlagt voldgiftssag mod selskabet med krav om betaling af t.DKK 96.430. De bagvedliggende beregninger af beløbets størrelse er uklart og baserer sig bl.a. på nogle ikke realiserede forhold. Retssagen er endnu på et tidligt stadie, og udfaldet af retssagen er uvist på nuværende tidspunkt. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabet har handlet i overensstemmelse med bestemmelserne i den indgåede aftale.

RSP Partnership A/S hæfter solidarisk for gæld i I/S Lægårdsvej 2-6. Gælden beløber sig til t.DKK 1.006 pr. 31. december 2022 (2021: t.DKK 1.008).

RSP Partnership A/S har afgivet en ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for gæld stiftet af Lundborg Invest Viborg ApS hos Danske Bank. Gælden udgør t.DKK 4.245 pr. 31. december 2022 (2021: t.DKK 4.248).

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 46.248 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 189.335.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 13.250, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.781.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden funge-

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

rer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevin-

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfa-

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ringer med garantiarbejder.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Daniel Ulrich

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:41209073

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-29 13:10:18 UTC

NEM ID 

Ingolv Høyland

Bestyrelse

Serienummer: 9578-5994-4-521455

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-29 14:21:15 UTC

 bankID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-03-29 16:32:43 UTC

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-03-29 16:32:43 UTC

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-03-29 16:32:43 UTC

NEM ID 

Stephan Sørensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-363828826725

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-03-31 07:55:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZATQ8-QADV8-HP678-X5YFC-T03TC-3BLOG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>