

# RSP Ejendomsudvikling A/S

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve

CVR-nr. 30 20 28 48

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2022

Dirigent:

.....  
Jan Kvolbæk Poulsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RSP Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 25. marts 2022  
Direktion:

.....  
Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse:

.....  
Ingolv Høyland  
formand

.....  
Stephan Sørensen

.....  
Jan Kvolbæk Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i RSP Ejendomsudvikling A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RSP Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Horsens, den 25. marts 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Uffe Black Jensen  
statsaut. revisor  
mne34332

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

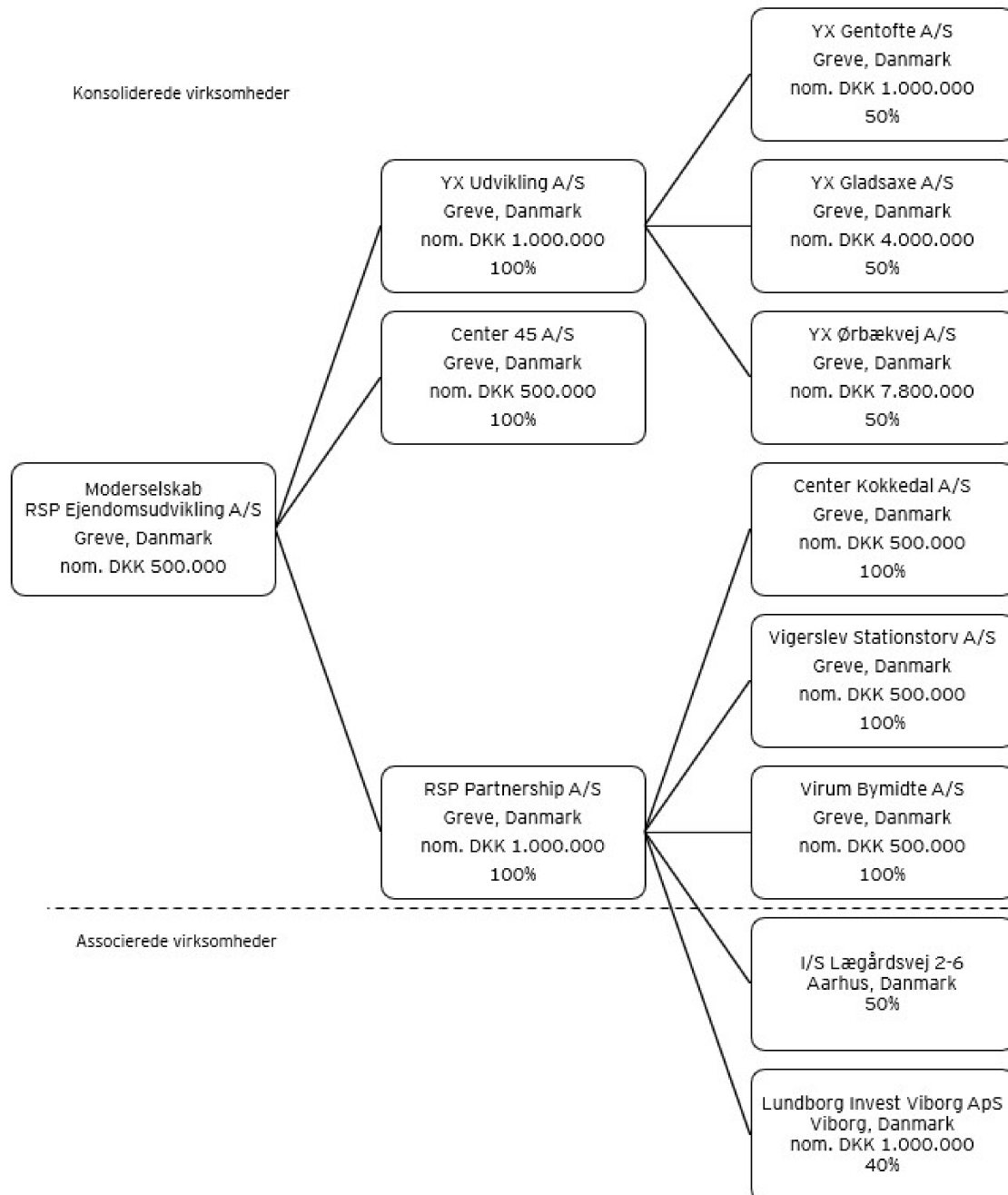
## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	RSP Ejendomsudvikling A/S
Adresse, postnr., by	Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve
CVR-nr.	30 20 28 48
Stiftet	6. december 2006
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	36 34 14 40
Bestyrelse	Ingolv Høyland, formand Stephan Sørensen Jan Kvolbæk Poulsen
Direktion	Jan Kvolbæk Poulsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Koncernoversigt



## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	19.040	201.545	11.584	19.532	82.183
Bruttoresultat	10.557	19.979	19.619	13.224	9.363
Resultat af primær drift	10.557	19.949	19.589	8.599	8.515
Finansielle poster	-902	-1.857	-2.494	-2.447	-2.480
<b>Årets resultat</b>	<b>1.604</b>	<b>15.696</b>	<b>16.057</b>	<b>62.929</b>	<b>5.085</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	281.375	364.419	504.080	442.371	368.146
<b>Egenkapital</b>	<b>252.835</b>	<b>251.231</b>	<b>235.534</b>	<b>225.790</b>	<b>163.861</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	3,3 %	4,6 %	4,1 %	2,1 %	2,2 %
Soliditetsgrad	85,5 %	65,8 %	44,6 %	47,7 %	40,8 %
Egenkapitalforrentning	0,3 %	6,5 %	7,0 %	32,3 %	3,1 %

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Koncernens aktiviteter består af 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

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 1.604.465 kr. mod et overskud på 15.696.463 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 252.835.131 kr. inkl. minoritetsinteresser.

Koncernens ledelse forventede i årsrapporten for 2020 et resultat i niveauet 5 - 10 mio. kr. før skat. Årsagen til afvigelsen er uforudsete øgede færdiggørelsesomkostninger til et af koncernens ejendomsprojekter. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

#### Markedsrisici

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

#### Påvirkning af det eksterne miljø

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

#### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt grundet COVID-19 eller andre omstændigheder.

#### 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 2022 vil udgøre i størrelsesordenen 5 - 10 mio. kr. før skat.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
	<b>Nettoomsætning</b>	19.040.296	201.545.117	489.892	480.287
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.337.342	1.865.804	0	0
	Vareforbrug	-10.030.403	-168.311.896	0	0
	Eksterne omkostninger	-1.790.729	-15.119.919	-1.228.246	-5.171.193
	<b>Bruttoresultat</b>	10.556.506	19.979.106	-738.354	-4.690.906
2	Personaleomkostninger	0	-30.000	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	10.556.506	19.949.106	-738.354	-4.690.906
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5.161.369	15.686.298
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.907.319	2.853.645	-5.568.340	2.768.211
3	Finansielle indtægter	1.498.998	1.663.550	2.672.986	1.848.222
4	Finansielle omkostninger	-2.401.130	-3.521.032	-474.036	-1.425.832
	<b>Resultat før skat</b>	3.747.055	20.945.269	1.053.625	14.185.993
5	Skat af årets resultat	-2.142.590	-5.248.806	-321.867	913.337
	<b>Årets resultat</b>	1.604.465	15.696.463	731.758	15.099.330
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i RSP Ejendomsudvikling A/S	731.756	15.099.328		
	Minoritetsinteresser	872.709	597.135		
		1.604.465	15.696.463		

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>				
	<b>Anlægsaktiver</b>				
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
7	Investeringsejendomme	112.750.545	109.251.731	0	0
		<u>112.750.545</u>	<u>109.251.731</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	104.294.841	99.049.540
	Kapitalandele i associerede virksomheder	789.498	91.182.407	0	90.180.520
	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.017.159	24.550.913	6.773.159	7.894.063
		<u>9.806.657</u>	<u>115.733.320</u>	<u>111.068.000</u>	<u>197.124.123</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>122.557.202</u>	<u>224.985.051</u>	<u>111.068.000</u>	<u>197.124.123</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Varebeholdninger</b>				
	Varer under fremstilling	115.047.091	118.656.684	0	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	7.470.919	7.261.269	5.181.054	4.972.404
		<u>122.518.010</u>	<u>125.917.953</u>	<u>5.181.054</u>	<u>4.972.404</u>
10	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	568.288	226.076	256.034	226.076
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	119.792.325	34.041.083
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.964.182	4.745.222	0	0
12	Udskudte skatteaktiver	1.564.661	2.165.740	14.304	19.072
	Tilgodehavende selskabsskat	756.000	0	2.157.643	8.610.834
	Andre tilgodehavender	697.065	909.196	22.380	38.558
9	Periodeafgrænsningsposter	716.882	829.349	42.858	2.078
		<u>7.267.078</u>	<u>8.875.583</u>	<u>122.285.544</u>	<u>42.937.701</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>29.032.880</u>	<u>4.640.585</u>	<u>3.976.042</u>	<u>1.782.436</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>158.817.968</u>	<u>139.434.121</u>	<u>131.442.640</u>	<u>49.692.541</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>281.375.170</u>	<u>364.419.172</u>	<u>242.510.640</u>	<u>246.816.664</u>



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

		Koncern						
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2020	9.000.000	60.810.165	167.548.528	0	237.358.693	10.799.684	248.158.377
	Afgang ved ophør af virksomhed	-8.500.000	0	-4.124.174	0	-12.624.174	0	-12.624.174
	Overført via resultatdisponering	0	2.872.244	12.227.084	0	15.099.328	597.135	15.696.463
	<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>63.682.409</b>	<b>175.651.438</b>	<b>0</b>	<b>239.833.847</b>	<b>11.396.819</b>	<b>251.230.666</b>
	Overført via resultatdisponering	0	-5.780.731	-43.487.513	50.000.000	731.756	872.709	1.604.465
	Egenkapital overført til reserver	0	-57.612.180	57.612.180	0	0	0	0
	<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>289.498</b>	<b>189.776.105</b>	<b>50.000.000</b>	<b>240.565.603</b>	<b>12.269.528</b>	<b>252.835.131</b>

		Modervirksomhed				
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	500.000	136.038.325	88.196.202	0	224.734.527
20	Overført via resultatdisponering	0	18.691.736	-3.592.406	0	15.099.330
	<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>154.730.061</b>	<b>84.603.796</b>	<b>0</b>	<b>239.833.857</b>
20	Overført via resultatdisponering	0	-323.039	-48.945.203	50.000.000	731.758
	Egenkapital overført til reserver	0	-57.612.180	57.612.180	0	0
	<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>96.794.842</b>	<b>93.270.773</b>	<b>50.000.000</b>	<b>240.565.615</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2021	2020
	Årets resultat	1.604.465	15.696.463
21	Reguleringer	-1.784.528	17.938.883
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-180.063	33.635.346
22	Ændring i driftskapital	4.491.947	53.553.042
	Pengestrømme fra primær drift	4.311.884	87.188.388
	Renteindbetalinger m.v.	1.498.998	1.663.551
	Renteudbetalinger m.v.	-697.294	-4.061.032
	Betalt selskabsskat	-6.495.827	-2.006.695
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-1.382.239</b>	<b>82.784.212</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	0	-1.295.546
	Salg af finansielle anlægsaktiver	100.083.329	3.152.838
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>100.083.329</b>	<b>1.857.292</b>
	Ændring i mellemregninger med associerede virksomheder	-49.385	3.549.503
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-49.385</b>	<b>3.549.503</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>98.651.705</b>	<b>88.191.007</b>
	Likvider 1. januar	-69.619.784	-157.810.791
	<b>Likvider 31. december</b>	<b>29.031.921</b>	<b>-69.619.784</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RSP Ejendomsudvikling A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Koncernregnskabet

#### Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

#### Valutaomregning

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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden. Eventuelle lejerabatter, tilskud til flytning, indretning og lignende periodiseres over lejekontraktens løbetid.

Omsætning fra salg af fast ejendom indregnes på tidspunktet for risikoens overgang, hvilket sædvanligvis fastsættes som overtagelsesdatoen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelshonorar.

#### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Modervirksomheden 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.

Modervirksomheden er administrationselskab 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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet fratrukket transaktionsomkostninger.

Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt.

Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter noterede pantebreve, der måles til amortiseret kostpris eller genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og aftalte overskudsdelinger i datterselskaber. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, der omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til selskabsdeltagere, 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien, sædvanligvis svarende til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	0	30.000	0	0
	0	30.000	0	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Bestyrelse	0	30.000	0	0
	0	30.000	0	0
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.284.969	1.443.270
Renteindtægter fra associerede virksomheder	136.310	96.616	0	0
Andre finansielle indtægter	1.362.688	1.566.934	388.017	404.952
	1.498.998	1.663.550	2.672.986	1.848.222
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	0	303.692
Andre finansielle omkostninger	2.401.130	3.521.032	474.036	1.122.140
	2.401.130	3.521.032	474.036	1.425.832
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	337.000	317.099	-919.694
Årets regulering af udskudt skat	2.142.590	4.911.806	4.768	6.357
	2.142.590	5.248.806	321.867	-913.337
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.			<b>Koncern</b>	
			<b>Investerings-</b>	
			<b>ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2021			93.333.224	
Tilgange			161.473	
Kostpris 31. december 2021			93.494.697	
Opskrivninger 1. januar 2021			15.918.507	
Årets værdireguleringer			3.337.341	
Opskrivninger 31. december 2021			19.255.848	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021			112.750.545	

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Investeringsejendomme

##### Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 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 (7,69 % for 2021 mod 7,6 % for 2020).

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 112.751 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 6.881 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.838 t.kr.

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2021	27.500.000	24.550.913	52.050.913
Afgange	-27.000.000	-15.533.754	-42.533.754
Kostpris 31. december 2021	500.000	9.017.159	9.517.159
Værdireguleringer 1. januar 2021	63.682.407	0	63.682.407
Årets resultat	-5.740.005	0	-5.740.005
Egenkapitalregulering	-167.314	0	-167.314
Nedskrivning af mellemregninger	126.590	0	126.590
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-57.612.180	0	-57.612.180
Værdireguleringer 31. december 2021	289.498	0	289.498
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	789.498	9.017.159	9.806.657

##### Koncern

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Associerede virksomheder</b>				
I/S Lægårdsvej 2-6	Aarhus, Danmark	50,00 %	1.578.996	-90.149
Lundborg Invest Viborg ApS	Viborg, Danmark	40,00 %	-362.971	-316.476

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2021	7.500.000	27.000.000	7.894.063	42.394.063
Afgange	0	-27.000.000	-1.120.904	-28.120.904
Kostpris 31. december 2021	7.500.000	0	6.773.159	14.273.159
Værdireguleringer 1. januar 2021	91.549.540	63.180.520	0	154.730.060
Årets resultat	5.245.301	-5.568.340	0	-323.039
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-57.612.180	0	-57.612.180
Værdireguleringer 31. december 2021	96.794.841	0	0	96.794.841
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>104.294.841</b>	<b>0</b>	<b>6.773.159</b>	<b>111.068.000</b>

#### Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
Center 45 A/S	Greve, Danmark	100,00 %	10.304.223	2.665.658
RSP Partnership A/S	Greve, Danmark	100,00 %	13.375.614	-3.149.427
Center Kokkedal A/S	Greve, Danmark	100,00 %	8.151.924	400.497
Vigerslev Stationstorv A/S	Greve, Danmark	100,00 %	6.301.062	-478.069
Virum Bymidte A/S	Greve, Danmark	100,00 %	11.560.251	-2.407.933
YX Udvikling A/S	Greve, Danmark	100,00 %	80.615.003	5.729.070
YX Gentofte A/S	Greve, Danmark	50,00 %	-208.938	-228.783
YX Gladsaxe A/S	Greve, Danmark	50,00 %	7.012.969	305.636
YX Ørbækvej A/S	Greve, Danmark	50,00 %	17.735.023	1.668.564

#### 9 Periodeafgrænsningsposter

##### Koncern

Periodeafgrænsningsposter vedrører periodisering af forudbetalte omkostninger. Heraf vedrører 674 t.kr. (2020: 827 t.kr.) perioder mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

#### 10 Tilgodehavender

##### Koncern

Alle tilgodehavender forfalder inden for 1 år fra balancedagen.

##### Modervirksomhed

Alle tilgodehavender forfalder inden for 1 år fra balancedagen.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	Modervirksomhed	
	2021	2020
<b>11 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 5.000 stk. a nom. 100,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen er ikke inddelt i klasser.

Modervirksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>12 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	12.247.716	10.969.375	0	0
Finansielle anlægsaktiver	14.816	14.816	0	0
Varebeholdninger	2.263.772	2.000.601	0	0
Tilgodehavender	0	0	-14.304	-19.072
Hensatte forpligtelser	-669.630	-1.980.000	0	0
Skattemæssigt underskud	-895.031	-185.740	0	0
	<u>12.961.643</u>	<u>10.819.052</u>	<u>-14.304</u>	<u>-19.072</u>

Udskudt skat indregnes således i balancen:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Udskudte skatteaktiver	-1.564.661	-2.165.740	-14.304	-19.072
Udskudte skatteforpligtelser	14.526.304	12.984.792	0	0
	<u>12.961.643</u>	<u>10.819.052</u>	<u>-14.304</u>	<u>-19.072</u>

### 13 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Deposita	1.420.907	0	1.420.907	1.420.907
	<u>1.420.907</u>	<u>0</u>	<u>1.420.907</u>	<u>1.420.907</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>14 Andre hensatte forpligtelser</b>				
Saldo primo 1. januar	15.668.000	210.000	0	0
Årets hensættelse	0	15.458.000	0	0
Årets forbrug af hensættelser	-7.399.226	0	0	0
<b>Andre hensatte forpligtelser 31. december</b>	<b>8.268.774</b>	<b>15.668.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Koncern

Hensatte forpligtelser består primært af hensættelse til aftaler om deling af overskuddet fra afslutning af projekter i datterselskaberne RSP Partnership A/S og Virum Bymidte A/S.

#### 15 Periodeafgrænsningsposter

##### Koncern

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser 293 t.kr. (2020: 65 t.kr.) består af afgivet lejerabat, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

#### 16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

##### Koncern

RSP Partnership A/S hæfter solidarisk for gæld i I/S Lægårdsvej 2-6. Gæld beløber sig til 1.008 t.kr. pr. 31. december 2021 (2020: 2.444 t.kr.)

RSP Partnership A/S har afgivet en ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for gæld stiftet af Lundborg Invest Viborg ApS hos Danske Bank. Gælden udgør 4.248 t.kr. pr. 31. december 2021 (2020: 4.207 t.kr.)

Vigerslev Stationstorv A/S har afgivet bundne købstilbud på ejendomme. Den samlede eventualforpligtelse herved udgør 19.600 t.kr.

##### Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter.

RSP Ejendomsudvikling A/S har afgivet støtteerklæringer over for enkelte datterselskaber.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 17 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

YX Udvikling A/S har til sikkerhed for virksomhedens bankengagement stillet pantsætningsforbud i virksomhedens ejendomsportefølje. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 45.633 t.kr.

RSP Partnership A/S har deponeret aktierne i datterselskabet Center Kokkedal A/S til sikkerhed for egne og øvrige koncernselskabers banklån. Den regnskabsmæssige værdi af pantsætningen udgør 8.152 t.kr.

##### Modervirksomhed

Aktierne i datterselskabet Center Kokkedal A/S er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstituttet. Den regnskabsmæssige værdi af pantsætningen udgør 8.152 t.kr.

#### 18 Nærtstående parter

##### Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

##### Oplysninger om ledelsesvederlag

Oplysninger om vederlag til ledelsen fremgår af note 2, Personaleomkostninger.

##### Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 17, sikkerhedsstillelser.

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Reitan Eiendom AS	Trondheim, Norge
SP Viking ApS	Horsens

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	Koncern	
	2021	2020
<b>19 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor</b>		
Samlet honorar til EY	382.500	385.400
Lovpligtig revision	198.000	200.000
Skatterådgivning	81.100	82.400
Andre ydelser	103.400	103.000
	<b>382.500</b>	<b>385.400</b>
<b>20 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslået udbytte indregnet under egenkapitalen	50.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-323.039	18.691.736
Overført resultat	-48.945.203	-3.592.406
	<b>731.758</b>	<b>15.099.330</b>
<b>21 Reguleringer</b>		
Dagsværdiregulering af anlægsaktiver	-3.337.342	-1.865.804
Hensatte forpligtelser	-7.399.226	15.012.044
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.907.319	-2.853.644
Finansielle indtægter	-1.498.998	-1.663.551
Finansielle omkostninger	2.401.129	4.061.032
Skat af årets resultat	2.142.590	5.248.806
	<b>-1.784.528</b>	<b>17.938.883</b>
<b>22 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	3.238.470	119.572.007
Ændring i tilgodehavender	-17.623	20.745.974
Ændring i leverandørgæld m.v.	1.271.100	-86.764.939
	<b>4.491.947</b>	<b>53.553.042</b>

# PENNEO

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

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

## Jan Kvolbæk Poulsen

### Direktion

På vegne af: RSP Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-03-25 07:36:43 UTC

NEM ID 

## Jan Kvolbæk Poulsen

### Bestyrelse

På vegne af: RSP Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-03-25 07:38:44 UTC

NEM ID 

## Ingolv Høyland

### Bestyrelse

På vegne af: RSP Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: 9578-5994-4-521455

IP: 62.92.xxx.xxx

2022-03-25 09:15:46 UTC

 bankID 

## Stephan Sørensen

### Bestyrelse

På vegne af: RSP Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-363828826725

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-03-25 09:15:50 UTC

NEM ID 

## Uffe B Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-25 12:01:33 UTC

NEM ID 

## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-25 13:20:32 UTC

NEM ID 

## Jan Kvolbæk Poulsen

### Dirigent

På vegne af: RSP Ejendomsudvikling A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 194.255.xxx.xxx

2022-03-25 13:45:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZH4A-VJ58YL-57JZB-SINT6-SBGNA-BYEEM

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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