

RSP Ejendomsudvikling A/S

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.03.24

Jan Kvolbæk Poulsen
Dirigent



Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 28

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

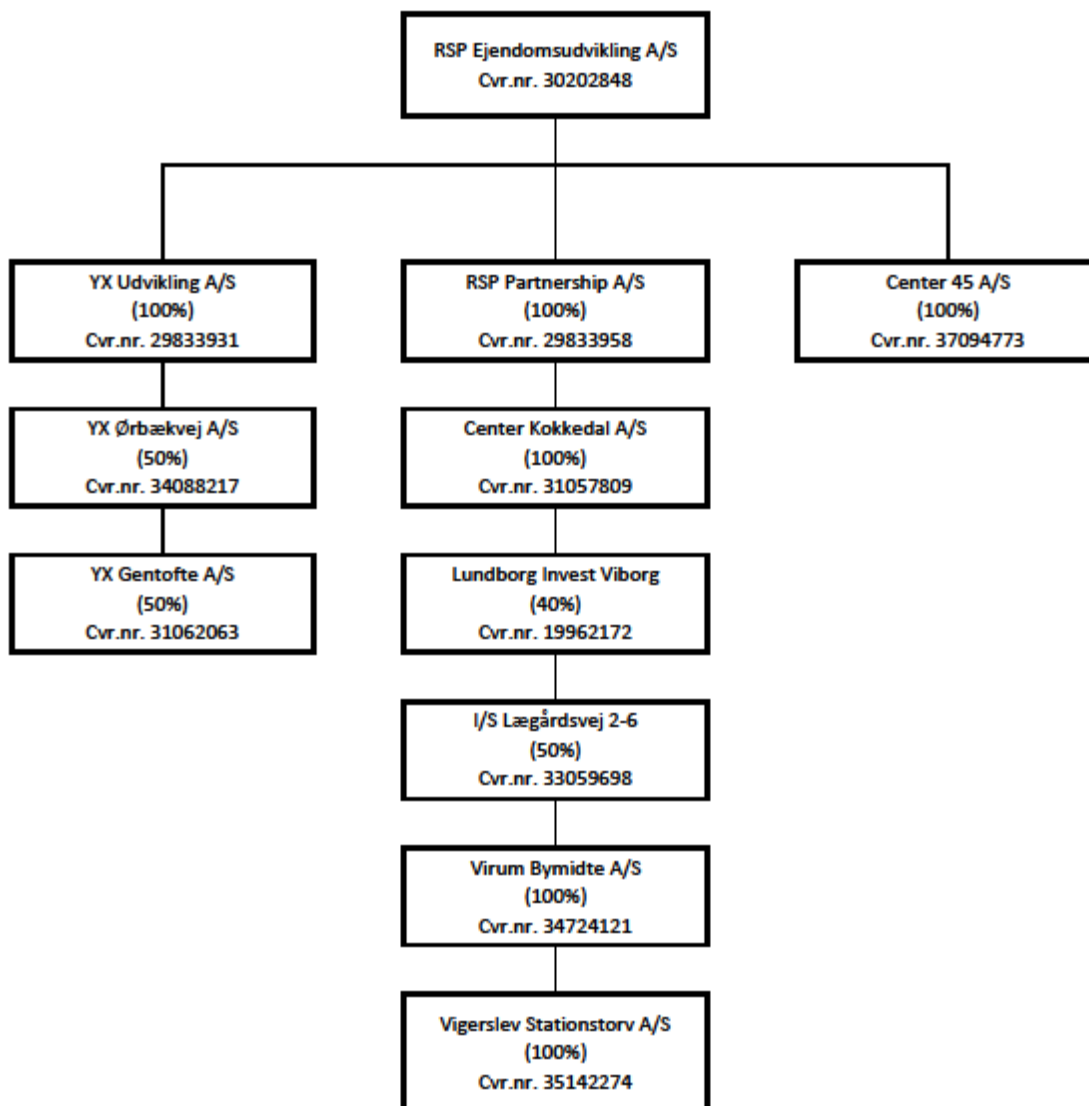
Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

Ingolv Høyland
Jan Kvolbæk Poulsen
Stephan Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 7. marts 2024

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 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 7. marts 2024

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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -2.680.889 mod DKK 17.069.010 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 184.671.479.

Ledelsen forventede i årsrapporten for 2022 et resultat i niveaue 5 - 10 mio. kr. før skat.

Årsagen til den negative afvigelse skyldes nedskrivning af lagerejendomme og finansielle aktiver samt, negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

På baggrund af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i 2023 finder ledelsen 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 2024 vil udgøre i størrelsesordenen 0 - 5 mio. kr. før skat, idet endelige salg af de næste ejendomsprojekter først forventes gennemført i 2025.

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		
	2023	2022	2023	2022	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Bruttoresultat	1.264.474	3.143.999	-20.768	1.208.405
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.425.696	20.433.990	0	0
	Resultat af primær drift	-1.161.222	23.577.989	-20.768	1.208.405
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-6.518.828	12.964.355
2	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-954.112	-500.912	0	0
3	Andre finansielle indtægter	710.166	597.676	5.284.309	2.274.780
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-818.688	0	0	0
4	Andre finansielle omkostninger	-2.342.406	-919.636	-21.904	-78.198
	Resultat før skat	-4.566.262	22.755.117	-1.277.191	16.369.342
	Skat af årets resultat	1.885.373	-5.686.107	-1.173.456	-753.860
	Årets resultat	-2.680.889	17.069.010	-2.450.647	15.615.482

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-22.464	-58.308	-31.268.828	-4.035.646
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	25.000.000	0	25.000.000
Minoritetsinteresser	-230.243	1.453.529	0	0
Overført resultat	-2.928.182	-9.326.211	28.818.181	-5.348.872
I alt	-2.680.889	17.069.010	-2.450.647	15.615.482

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Note	Investeringsejendomme	101.333.716	103.759.411	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	101.333.716	103.759.411	0	0
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	64.201.697	95.259.196
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	708.726	731.190	0	0
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.324.270	5.170.220	1.824.270	2.926.220
	Finansielle anlægsaktiver i alt	4.032.996	5.901.410	66.025.967	98.185.416
	Anlægsaktiver i alt	105.366.712	109.660.821	66.025.967	98.185.416
	Varer under fremstilling	141.697.956	140.317.031	0	599.886
	Varebeholdninger i alt	141.697.956	140.317.031	0	599.886
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	741.833	689.849	692.865	687.599
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	108.036.615	100.727.586
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.703.552	2.862.444	0	0
	Udskudt skatteaktiv	2.372.850	2.019.976	8.046	10.728
	Tilgodehavende selskabsskat	646.010	3.223.676	646.010	3.223.676
	Andre tilgodehavender	1.025.811	2.297.181	750.000	1.056.522
	Periodeafgrænsningsposter	369.431	529.184	1.901	8.407
	Tilgodehavender i alt	6.859.487	11.622.310	110.135.437	105.714.518
	Likvide beholdninger	6.928.050	30.130.920	2.981.144	2.295.415
	Omsætningsaktiver i alt	155.485.493	182.070.261	113.116.581	108.609.819
	Aktiver i alt	260.852.205	291.731.082	179.142.548	206.795.235

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK	DKK	DKK
PASSIVER					
	Selskabskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	208.726	231.190	61.490.368	92.759.196
	Overført resultat	177.521.712	180.449.894	116.740.082	87.921.901
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	25.000.000	0	25.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	178.730.438	206.181.084	178.730.450	206.181.097
7	Minoritetsinteresser	5.941.041	6.971.284	0	0
	Egenkapital i alt	184.671.479	213.152.368	178.730.450	206.181.097
8	Hensættelser til udskudt skat	13.477.276	15.488.509	0	0
9	Andre hensatte forpligtelser	7.812.387	9.510.000	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	21.289.663	24.998.509	0	0
10	Gæld til realkreditinstitutter	39.202.090	42.311.603	0	0
10	Deposita	1.582.181	1.499.681	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.784.271	43.811.284	0	0
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.345.686	3.492.500	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.140	0	1.139	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.215.627	762.723	273.404	137.250
	Selskabsskat	977.570	3.984.893	0	0
	Anden gæld	3.510.519	1.371.305	137.555	476.888
	Periodeafgrænsningsposter	56.250	157.500	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.106.792	9.768.921	412.098	614.138
	Gældsforpligtelser i alt	54.891.063	53.580.205	412.098	614.138
	Passiver i alt	260.852.205	291.731.082	179.142.548	206.795.235

- 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 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	500.000	231.190	180.449.894	25.000.000	206.181.084	6.971.284	213.152.368
Betalt udbytte	0	0	0	-25.000.000	-25.000.000	-800.000	-25.800.000
Forslag til resultatdisponering	0	-22.464	-2.928.182	500.000	-2.450.646	-230.243	-2.680.889
Saldo pr. 31.12.23	500.000	208.726	177.521.712	500.000	178.730.438	5.941.041	184.671.479

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.23 - 31.12.23

Saldo pr. 01.01.23	500.000	92.759.196	87.921.901	25.000.000	206.181.097	0	206.181.097
Betalt udbytte	0	0	0	-25.000.000	-25.000.000	0	-25.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-31.268.828	28.818.181	0	-2.450.647	0	-2.450.647
Saldo pr. 31.12.23	500.000	61.490.368	116.740.082	0	178.730.450	0	178.730.450

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-6.518.828	12.964.355
I alt	0	0	-6.518.828	12.964.355
2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Resultatandele fra associerede virksomheder	-954.112	-500.912	0	0
I alt	-954.112	-500.912	0	0
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	5.074.442	1.988.340
Renteindtægter fra associerede virksomheder	195.944	148.865	0	0
Renteindtægter i øvrigt	514.222	446.585	209.867	284.928
Valutakursreguleringer	0	714	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	1.512	0	1.512
Øvrige finansielle indtægter	710.166	597.676	209.867	286.440
I alt	710.166	597.676	5.284.309	2.274.780

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
4. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	25.534
Renteomkostninger i øvrigt	1.970.609	655.965	21.904	52.664
Valutakursreguleringer	0	4.184	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	371.797	259.487	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.342.406	919.636	21.904	52.664
I alt	2.342.406	919.636	21.904	78.198

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringssejendomme
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.23	74.422.813
Kostpris pr. 31.12.23	74.422.813
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	29.336.598
Dagsværdireguleringer i året	-2.425.695
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	26.910.903
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	101.333.716

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. 01.01.23	0	500.000	5.170.220
Afgang i året	0	0	-1.845.950
Kostpris pr. 31.12.23	0	500.000	3.324.270
Opskrivninger pr. 01.01.23	0	231.190	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-1.354.112	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	1.331.648	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	0	208.726	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	708.726	3.324.270
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.23	2.500.000	0	2.926.220
Afgang i året	0	0	-1.101.950
Kostpris pr. 31.12.23	2.500.000	0	1.824.270
Opskrivninger pr. 01.01.23	92.759.196	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-6.518.828	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-24.750.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	61.490.368	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	211.329	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	211.329	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	64.201.697	0	1.824.270

7. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	6.971.284	12.269.528	0	0
Betalt udbytte	-800.000	-3.550.000	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.201.773	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-230.243	1.453.529	0	0
I alt	5.941.041	6.971.284	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

8. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.23	13.468.533	12.961.643	-8.046	-14.304
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-2.364.107	506.890	0	3.576
Udskudt skat pr. 31.12.23	11.104.426	13.468.533	-8.046	-10.728

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	-2.372.850	-2.019.976	0	-10.728
Hensættelser til udskudt skat	13.477.276	15.488.509	0	0
I alt	11.104.426	13.468.533	0	-10.728

9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	5.861.312	7.310.000	0	0
Kortfristede forpligtelser	1.951.075	2.200.000	0	0
I alt	7.812.387	9.510.000	0	0

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	3.345.686	25.756.510	42.547.776	45.804.103
Deposita	0	1.582.181	1.582.181	1.499.681
I alt	3.345.686	27.338.691	44.129.957	47.303.784

11. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringssejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.23	101.333.716	101.333.716
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.425.695	-2.425.695

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 (7,56% for 2023 mod 7,17% for 2022)

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 101.334 pr. 31/12 2023. 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 3.431. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 3.214.

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 897 pr. 31. december 2023 (2022: t.DKK 1.006).

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 4.240 pr. 31. december 2023 (2022: t.DKK 4.245).

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.

Til støtte for virksomhedens fortsatte drift har selskabet afgivet støtteerklæring overfor RSP Partnership A/S og YX Gentofte A/S.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 44.243 er der givet pant i grunde og bygninger , hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 188.232.

Koncernen har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 13.250, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.000.

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 allokere 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

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

Investeringsejendomme 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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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 fungerer 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 gevinster 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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til 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 nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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