

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**RS TRYLLESKOVEN 2 A/S**

**Strandvejen 58, 3.**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 37 66 32 98**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 24/4 2023

---

Klaus Lund  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	15
Noter	16-17

S.nr. 908306  
sp/sk

PDF-dokumentnummer: EBY-ED-116500-116500-211100-710019-816160

**Selskab**

RS Trylleskoven 2 A/S  
Strandvejen 58, 3.  
2900 Hellerup

CVR-nummer 37 66 32 98

Hjemsted:                   Gentofte

**Direktion**

Philip Henin Falk-Rønne

Stine Nagstrup Kjær

**Bestyrelse**

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Teddy Brandt Kierkegaard

**Revision**

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

PDF-rendering af dokumentet fra regnskabssystemet i inforevision

**Væsentligste aktiviteter**

RS Trylleskoven 2 A/S' hovedaktivitet har været at eje og opføre ejendom samt anden virksomhed i tilknytning hertil.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 4.835.

Ledelsen finder resultatet tilfredstillende.

**Den forventede udvikling**

Selskabet har udtømt sit forretningsgrundlag og afventer gennemførelse af 5 års gennemgang før selskabet kan afvikles.

Selskabet gennemfører 1-års og 5-års gennemgang, og selskabet vurderer, at der er hensat tilstrækkeligt til håndtering af dette i regnskabet. Mangelgennemgang gennemføres af, og i samarbejde med, projektets totalentreprenør.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for RS Trylleskoven 2 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. februar 2023

#### I direktionen

---

Philip Henin Falk-Rønne  
Direktør

---

Stine Nagstrup Kjær  
Direktør

#### I bestyrelsen

---

Jan Severin Sølboek  
Bestyrelsesformand

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Bestyrelsesmedlem

---

Teddy Brandt Kierkegaard  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejerne i RS Trylleskoven 2 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RS Trylleskoven 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.









**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med RS Trylleskoven 2 A/S som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.



**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når der foreligger en retlig eller faktisk forpligtelse opstået som følge af en begivenhed, som er indtrådt inden balancedagen, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af tidligere erfaringer.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	54.203	13.113.106
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-28.528	10.753.961
Øvrige finansielle omkostninger	-11.430	-175.699
RESULTAT FØR SKAT	14.245	23.691.368
Skat af årets resultat	-9.410	-5.219.011
ÅRETS RESULTAT	4.835	18.472.357

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	71.755.511	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-71.750.676	18.472.357
ÅRETS RESULTAT	4.835	18.472.357

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.697	96.225
Andre tilgodehavender	<u>7.396</u>	<u>151.364.095</u>
TILGODEHAVENDER	<u>25.093</u>	<u>151.460.320</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.424.127</u>	<u>4.477.046</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.449.220</u>	<u>155.937.366</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>2.449.220</u></u>	<u><u>155.937.366</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	418.000	200.000
Overført resultat	1.494.835	72.809.511
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.912.835</b>	<b>73.009.511</b>
3 Andre hensatte forpligtelser	420.000	540.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>420.000</b>	<b>540.000</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	97.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.975	630.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	76.440.628
1 Skyldigt selskabsskat	9.410	5.219.011
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>116.385</b>	<b>82.387.855</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>116.385</b>	<b>82.387.855</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.449.220</b>	<b>155.937.366</b>
2 Personaleomkostninger		
4 Eventualforpligtelser		

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	200.000	54.337.154	0	54.537.154
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>18.472.357</u>	<u>0</u>	<u>18.472.357</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	200.000	72.809.511	0	73.009.511
Kapitalforhøjelse	218.000	436.000	0	654.000
Ekstraordinært udbytte			71.755.511	71.755.511
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-71.755.511	-71.755.511
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-71.750.676</u>	<u>0</u>	<u>-71.750.676</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u><u>418.000</u></u>	<u><u>1.494.835</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.912.835</u></u>

1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2021</u>
Skyldig pr. 1/1 2022	5.219.011	0		
Betalt i året	-5.219.011	0		
Skat af årets resultat	<u>9.410</u>	<u>0</u>	<u>9.410</u>	<u>5.219.011</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u><u>9.410</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>9.410</u></u>	<u><u>5.219.011</u></u>

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte, og ledelsen modtager ikke særskilt vederlag for dette hverv.

3 Andre hensatte forpligtelser

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Mangelsager syn og skøn	<u>420.000</u>	<u>540.000</u>
I ALT	<u><u>420.000</u></u>	<u><u>540.000</u></u>

Hensættelsen til mangeludbedring på solgte lejligheder er baseret på syn og skøn over forventede omkostninger pr. lejlighed for 1 og 5 års gennemgang og opfølgning, udover hvad der påhviler entreprenør.

#### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RS Trylleskoven 2 A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Philip Henin Falk-Rønne

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-652140114735

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-02-10 10:38:25 UTC



## Teddy Brandt Kierkegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7ee1889d-2e47-4f2b-9ad7-3fa7c415029b

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-02-10 11:00:56 UTC



## Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-02-10 11:44:20 UTC



## Stine Nagstrup Kjær

Direktør

Serienummer: 2dfc2fcb-8a7c-4bf0-ad1e-db385fab6438

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-02-10 12:01:49 UTC



## Jan Severin Sølbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-02-11 09:02:18 UTC



## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-02-11 09:13:33 UTC



PENNEO.COM

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 tidsstempelt 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>

# PENNEO

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

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

## Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-04-24 16:46:12 UTC



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>