

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Component-Byg***

Gavnø 2, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 24 02 69 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

Helle Reedtz-Thott  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 31. maj 2017

## Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

## Bestyrelse

Flemming Viborg Jørgensen  
formand

Otto baron Reedtz-Thott

Helle Reedtz-Thott

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 31. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Ejendomsaktieselskabet Component-Byg<br>Gavnø 2<br>4700 Næstved<br><br>Telefon: 55701614<br><br>CVR-nr.: 24 02 69 14<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Næstved |
| <b>Bestyrelse</b> | Flemming Viborg Jørgensen, formand<br>Otto baron Reedtz-Thott<br>Helle Reedtz-Thott   |
| <b>Direktion</b>  | Otto baron Reedtz-Thott   |
| <b>Revisor</b>    | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Ndr. Ringgade 70C<br>4200 Slagelse  |

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom i Danmark. Herudover ejer selskabet diverse kapitalandele.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 2.756.273, heraf værdireguleringer på DKK -3.638, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 35.919.920.

### Kapitalberedskabet

For koncernen som helhed har finansieringsstrategien været at støtte internt med overskydende likviditet for at minimere eksterne finansieringsudgifter, ligesom man i 2017 har samlet bankfinansieringen hos ét pengeinstitut med lavere eksterne kapitaludgifter til følge. Det er ledelsens vurdering, at selskaberne med virkning i 2017 vil opnå lavere bidragssatser på realkreditlån. Denne optimering af kapitaludgifterne medfører væsentlige besparelser i 2017 og fuld effekt i 2018.

Selskabernes aktiviteter har udviklet sig positivt i 2016, og der er samme fokus på optimering af udlejning og et lavere omkostningsniveau i 2017.

For koncernen som helhed er der i 2016 afdraget bank- og realkreditgæld på ca. 5 mDKK. Likviditet fra den løbende drift i 2017 har den fornødne likviditetsfrembringelse til at opfylde koncernens afdragsforpligtelser.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                                       |      | <b>7.243.877</b> | <b>6.278.275</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 1    | -3.638           | -1.110.147       |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                                     |      | <b>7.240.239</b> | <b>5.168.128</b> |
| Personaleomkostninger  | 2    | -1.357.690       | -1.606.549       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>5.882.549</b> | <b>3.561.579</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder                                      | 3    | 511.840          | -703.754         |
| Finansielle indtægter  | 4    | 2.102.427        | 2.015.304        |
| Finansielle omkostninger   | 5    | -5.332.807       | -5.657.177       |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>3.164.009</b> | <b>-784.048</b>  |
| Skat af årets resultat   | 6    | -407.736         | 4.651.000        |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>2.756.273</b> | <b>3.866.952</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                  |                  |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| Overført resultat |  | 2.756.273        | 3.866.952        |
|                   |  | <b>2.756.273</b> | <b>3.866.952</b> |



## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2016<br>DKK        | 2015<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                       | 7    | 101.400.000        | 101.400.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 0                  | 0                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>101.400.000</b> | <b>101.400.000</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder          | 8    | 1.157.301          | 920.295            |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder  |      | 51.947.569         | 48.131.103         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>53.104.870</b>  | <b>49.051.398</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>154.504.870</b> | <b>150.451.398</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 233.402            | 295.964            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 398.214            | 1.068.605          |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>631.616</b>     | <b>1.364.569</b>   |
| <b>Værdipapirer</b>                         |      | <b>8.200</b>       | <b>8.200</b>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>54.504</b>      | <b>176.809</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>694.320</b>     | <b>1.549.578</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>155.199.190</b> | <b>152.000.976</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2016<br>DKK        | 2015<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 1.284.000          | 1.284.000          |
| Overført resultat                                 |      | 34.635.920         | 31.879.647         |
| <b>Egenkapital</b>                                | 9    | <b>35.919.920</b>  | <b>33.163.647</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 11.278.000         | 10.827.000         |
| Andre hensættelser                                |      | 1.862.774          | 2.137.608          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>13.140.774</b>  | <b>12.964.608</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 65.440.543         | 66.497.127         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 6.732.384          | 3.550.701          |
| Anden gæld  |      | 9.048.859          | 7.882.317          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 10   | <b>81.221.786</b>  | <b>77.930.145</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 10   | 1.044.103          | 998.781            |
| Kreditinstitutter                                 |      | 12.625.516         | 15.257.714         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 250.866            | 1.020.029          |
| Anden gæld  | 10   | 10.996.225         | 10.666.052         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>24.916.710</b>  | <b>27.942.576</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>106.138.496</b> | <b>105.872.721</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>155.199.190</b> | <b>152.000.976</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 11   |                    |                    |

# Noter til årsregnskabet

|   | 2016             | 2015              |
|---|------------------|-------------------|
|   | DKK              | DKK               |
| <b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |                  |                   |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme   | 0                | -2.139.463        |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser  | -3.638           | 1.029.316         |
|   | <b>-3.638</b>    | <b>-1.110.147</b> |
| <br>  |                  |                   |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>  |                  |                   |
| Lønninger   | 1.214.804        | 1.518.006         |
| Pensioner   | 115.487          | 56.402            |
| Andre omkostninger til social sikring   | 26.363           | 32.141            |
| Andre personaleomkostninger   | 1.036            | 0                 |
|   | <b>1.357.690</b> | <b>1.606.549</b>  |
| <br>  |                  |                   |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>   | <b>4</b>         | <b>4</b>          |
| <br>  |                  |                   |
| <b>3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>                                      |                  |                   |
| Andel af overskud i dattervirksomheder  | 511.840          | 172.885           |
| Andel af underskud i dattervirksomheder   | 0                | -876.639          |
|   | <b>511.840</b>   | <b>-703.754</b>   |
| <br>  |                  |                   |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>  |                  |                   |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder   | 2.102.059        | 2.014.998         |
| Andre finansielle indtægter   | 368              | 306               |
|   | <b>2.102.427</b> | <b>2.015.304</b>  |
| <br>  |                  |                   |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>   |                  |                   |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  | 355.065          | 164.632           |
| Andre finansielle omkostninger  | 4.977.742        | 5.492.545         |
|   | <b>5.332.807</b> | <b>5.657.177</b>  |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2016</u><br>DKK    | <u>2015</u><br>DKK                       |
|---|-----------------------|--|
| <b>6 Skat af årets resultat</b>           |                       |  |
| Årets aktuelle skat                       | -43.264               | -17.000                                  |
| Årets udskudte skat                       | <u>451.000</u>        | <u>-4.634.000</u>                        |
|   | <u><b>407.736</b></u> | <u><b>-4.651.000</b></u>                 |
| <br>                                      |                       |  |
| <b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>  |                       |  |
|   |                       | Investerings-<br>ejendomme<br><u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar                        |                       | <u>69.087.896</u>                        |
| Kostpris 31. december                     |                       | <u>69.087.896</u>                        |
| Værdireguleringer 1. januar               |                       | <u>32.312.104</u>                        |
| Værdireguleringer 31. december            |                       | <u>32.312.104</u>                        |
| <br>                                      |                       |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> |                       | <u><b>101.400.000</b></u>                |

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   | <u>2016</u><br>DKK | <u>2015</u><br>DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør      | 101.400.000        | 101.400.000        |
| Budgetperiode                                     | 2017               | 2016               |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne     | 1,5                | 1,5                |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 5                  | 5                  |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter  | 4                  | 4                  |

|                                   | <u>Måling af investeringsejendomme</u> |                                 |                 |                    |
|-----------------------------------|--|---------------------------------|-----------------|--------------------|
|                                   | <u>Salgsværdi</u>                      | <u>Afkastbaseret<br/>metode</u> | <u>Kostpris</u> | <u>I alt</u>       |
|                                   | DKK                                    | DKK                             | DKK             | DKK                |
| Værdi                             | <u>0</u>                               | <u>101.400.000</u>              | <u>0</u>        | <u>101.400.000</u> |
| Heraf har ekstern valuar vurderet | <u>0</u>                               | <u>103.000.000</u>              | <u>0</u>        | <u>103.000.000</u> |

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav på 7,38 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50 %<br>DKK | Basis<br>DKK | 0,50 %<br>DKK |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 6,90           | 7,40         | 7,90          |
| Dagsværdi                             | 108.800.000    | 101.400.000  | 95.000.000    |
| Ændring i dagsværdi                   | 7.400.000      | 0            | -6.400.000    |

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en tomgang på 1,5 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i tomgang | -1,0 %<br>DKK | Basis<br>DKK | 1,0 %<br>DKK |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|
| Tomgang             | 0,5           | 1,5          | 2,5          |
| Dagsværdi           | 102.700.000   | 101.400.000  | 100.100.000  |
| Ændring i dagsværdi | 1.300.000     | 0            | -1.300.000   |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK    |
|---|------------------|----------------|
| <b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>                               |                  |                |
| Kostpris 1. januar  | 250.000          | 250.000        |
| Kostpris 31. december   | 250.000          | 250.000        |
| Værdireguleringer 1. januar   | -1.467.313       | -763.559       |
| Årets resultat  | 511.840          | -703.754       |
| Værdireguleringer 31. december  | -955.473         | -1.467.313     |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 1.862.774        | 2.137.608      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                 | <b>1.157.301</b> | <b>920.295</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                            | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel |
|---------------------------------|----------|-----------------|-------------------------|
| Glentevej 23 ApS                | Næstved  | 125.000         | 100%                    |
| Saco Ejendomsadministration ApS | Næstved  | 125.000         | 100%                    |

## 9 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK      |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 1.284.000              | 31.879.647                  | 33.163.647        |
| Årets resultat                  | 0                      | 2.756.273                   | 2.756.273         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>1.284.000</b>       | <b>34.635.920</b>           | <b>35.919.920</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|  | <u>2016</u><br>DKK       | <u>2015</u><br>DKK       |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>    |                          |                          |
| Efter 5 år                               | 49.618.265               | 53.898.943               |
| Mellem 1 og 5 år                         | 15.822.278               | 12.598.184               |
| Langfristet del                          | <u>65.440.543</u>        | <u>66.497.127</u>        |
| Inden for 1 år                           | <u>1.044.103</u>         | <u>998.781</u>           |
|  | <b><u>66.484.646</u></b> | <b><u>67.495.908</u></b> |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                         | <u>6.732.384</u>         | <u>3.550.701</u>         |
| Langfristet del                          | <u>6.732.384</u>         | <u>3.550.701</u>         |
| Inden for 1 år                           | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
|  | <b><u>6.732.384</u></b>  | <b><u>3.550.701</u></b>  |
| <b>Anden gæld</b>                        |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                         | <u>9.048.859</u>         | <u>7.882.317</u>         |
| Langfristet del                          | <u>9.048.859</u>         | <u>7.882.317</u>         |
| Øvrig kortfristet gæld                   | <u>10.996.225</u>        | <u>10.666.052</u>        |
|  | <b><u>20.045.084</u></b> | <b><u>18.548.369</u></b> |



# Noter til årsregnskabet

|   | 2016<br>DKK | 2015<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| <b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>   |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:                                |             |             |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på   | 101.400.000 | 101.400.000 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:                                     |             |             |
| Grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af  | 101.400.000 | 101.400.000 |
| Selskabet har afgivet underpant i ejendomme, nom. TDKK 7.500 til sikkerhed for gæld hos tredjemand. |             |             |
| <b>Leje- og leasingforpligtelser</b>  |             |             |
| Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 6 mdr. overfor nærtstående part                               | 65.288      | 65.288      |

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og henstandserklæring overfor koncernbundne selskaber, hvormed selskabet forpligter sig til at yde finansiel støtte, der sikrer driften i det pågældende selskab for de kommende 12 måneder.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

# Noter, regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab samt 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investerings ejendomme er pr. 31. december 2015 vurderet af ejendomsmægler.

## Noter, regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

## **Noter, regnskabspraksis**

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, der måles til nominel værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. For ejendomme indregnes udskudt skat efter en konkret opgørelse i henhold til Ejendomsavancebeskatningsloven.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.