
ApS Reethoga

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 24 81 05 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2016

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS Reethoga.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. juni 2016

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ApS Reethoga

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Reethoga for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Der er i årsrapporten for et af selskabets datterselskaber anført supplerende oplysning vedrørende usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets ejendom i revisionspåtegningen. Som følge heraf er der usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i dette datterselskab. Kapitalandelene i det pågældende selskab er indregnet med TDKK 14.050 i årsrapporten. Som følge heraf er der ligeledes usikkerhed forbundet med indregning af selskabets tilgodehavende i det pågældende selskab. Tilgodehavendet er indregnet med TDKK 4.180.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 16. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Majdahl Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Reethoga
Gavnø 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 24 81 05 18
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 4.513.299, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 25.205.397.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har kapitalandele i en dattervirksomhed, hvori der i revisionspåtegningen er anført en supplerende oplysning vedrørende usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Kapitalandelene i dattervirksomheden er indregnet i årsrapporten med TDKK 14.050 og tilgodehavender hos dattervirksomheden er indregnet med TDKK 4.180. Der er usikkerhed forbundet med indregningen heraf. Der henvises til note 2.

Hovedaktiviteten i selskabets øvrige datterselskaber er investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Der er i årsrapporten for et af selskabets datterselskaber foretaget ændring af metode for indregning af udskudt skat på selskabets ejendom. Ændringen har medført en positiv regulering af selskabets resultat og egenkapital på TDKK 6.288.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	7.777.744	9.822.428
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.098.341</u>	<u>-4.125.160</u>
Resultat før finansielle poster		6.679.403	5.697.268
Andre finansielle indtægter	4	561.439	465.306
Andre finansielle omkostninger	5	<u>-3.007.650</u>	<u>-2.890.326</u>
Resultat før skat		4.233.192	3.272.248
Skat af årets resultat	6	<u>280.107</u>	<u>169.579</u>
Årets resultat		<u>4.513.299</u>	<u>3.441.827</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.203.047	9.822.428
Overført resultat	<u>-2.689.748</u>	<u>-6.380.601</u>
	<u>4.513.299</u>	<u>3.441.827</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	95.026.180	87.723.471
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		14.524.851	0
Finansielle anlægsaktiver		109.551.031	87.723.471
Anlægsaktiver		109.551.031	87.723.471
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.720.808
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	996.711
Udskudt skatteaktiv	9	0	0
Tilgodehavender		0	12.717.519
Likvide beholdninger		3.244	14.417
Omsætningsaktiver		3.244	12.731.936
Aktiver		109.554.275	100.455.407

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		71.465.563	64.262.516
Overført resultat		-47.260.166	-44.570.418
Egenkapital	8	25.205.397	20.692.098
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.985.963	3.886.301
Hensatte forpligtelser		3.985.963	3.886.301
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.250.281	0
Anden gæld		7.559.396	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	79.809.677	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	0	74.328.536
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	295.919
Anden gæld		553.238	1.252.553
Kortfristede gældsforpligtelser		553.238	75.877.008
Gældsforpligtelser		80.362.915	75.877.008
Passiver		109.554.275	100.455.407
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har i anparter i en af selskabets dattervirksomheder afgivet sikkerhed for et koncernforbundet selskabs bankgæld. Der er pt. ikke etableret bankaftale for 2016, men ledelsen forventer, at koncernens ønsker om finansiering imødekommes. Selskabet har modtaget støtte- og henstandserklæring fra koncernforbundne selskaber, der sikrer finansiering de kommende 12 måneder.

Selskabets ledelse aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har kapitalandele i en dattervirksomhed, hvori der i revisionspåtegningen er anført en supplerende oplysning vedrørende usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Kapitalandelene i dattervirksomheden er indregnet i årsrapporten med TDKK 14.050 og tilgodehavender hos dattervirksomheden er indregnet med TDKK 4.180.

Usikkerheden for værdiansættelsen skyldes, at den pågældende ejendom er værdiansat til forventet salgspris ved et projektsalg. Ejendommen er et væsentligt aktiv i selskabet, hvorfor der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af kapitalandele og tilgodehavender i det pågældende selskab.

I årsrapporten for den pågældende dattervirksomhed er følgende oplyst:

"Selskabets ledelse har valgt at indregne værdien af selskabets ejendom på baggrund af en vurdering af ejendommen som projektsalg og ledelsen forventer minimum at opnå den indregnede værdi.

Ejendommen er beliggende i et område der planlægges byfornyset. Brøndby Kommune har godkendt lokalplanen (nr. 237 Kirkebjerg Terrassen). Lokalplanen omfatter omlægning af et erhvervsområde til boligområde, men med mulighed for at etablere kontor, serviceerhverv, butikker m.v.. Området er beliggende tæt på Glostrup station.

Ejendommen er værdiansat under forudsætning af en byggeretsprocent på 150% af grundens størrelse (10.904 kvm. x 150% = byggeret, 16.356 kvm.), der er forudsat en pris DKK 2.000 pr. kvm byggeret, som man tidligere har modtaget et købstilbud på (udløbet), hvilket svarer til en værdi på ca. DKK 32.7 mio. Købstilbuddet indikerer niveauet for værdien af ejendommen. Et udsving på 5% på kvm. prisen vil medføre en værdiregulering på +/- DKK 1,6 mio.. Ejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 31,1 mio."

3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af resultater i dattervirksomheder

	2015 DKK	2014 DKK
	7.777.744	9.822.428
	<u>7.777.744</u>	<u>9.822.428</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
4 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	561.340	465.260
Andre finansielle indtægter	99	46
	<u>561.439</u>	<u>465.306</u>
5 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.927.650	2.890.326
Andre finansielle omkostninger	80.000	0
	<u>3.007.650</u>	<u>2.890.326</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-280.107	-169.579
	<u>-280.107</u>	<u>-169.579</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	19.574.654	19.574.654
Kostpris 31. december	19.574.654	19.574.654
Værdireguleringer 1. januar	64.262.516	54.440.088
Årets resultat	7.777.744	9.822.428
Udbytte til moderselskabet	-574.697	0
Værdireguleringer 31. december	71.465.563	64.262.516
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	3.985.963	3.886.301
Regnskabsmæssig værdi 31. december	95.026.180	87.723.471

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
EA/S Component-Byg	Næstved	1.284.000	100%
EA/S Component-Byg, Vordingborg	Næstved	1.000.000	100%
Søndre Ringvej 35 D ApS	Næstved	125.000	100%
Sankt Kjelds Plads 12 ApS	Næstved	125.000	100%
Metalgangen 2-4 ApS	Næstved	125.000	100%
Chanis ApS	Næstved	125.000	100%
Marielundvej 34 ApS	Næstved	125.000	100%
Strandøre 16 ApS	Næstved	80.000	100%

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	64.262.516	-44.570.418	20.692.098
Årets opskrivning	0	7.203.047	0	7.203.047
Årets resultat	0	0	-2.689.748	-2.689.748
Egenkapital 31. december	1.000.000	71.465.563	-47.260.166	25.205.397

9 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Tilgodehavender	0	-5.753.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-8.582.000	-2.301.000
Overført til udskudt skatteaktiv	8.582.000	8.054.000
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	8.582.000	8.054.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-8.582.000	-8.054.000
Regnskabsmæssig værdi	0	0

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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	72.250.281	0
Langfristet del	72.250.281	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	74.328.536
	72.250.281	74.328.536
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	7.559.396	0
Langfristet del	7.559.396	0
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	553.238	1.252.553
	8.112.634	1.252.553

Anden gæld mellem 1 og 5 år består af gæld til selskabsdeltagere og ledelse.

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og henstandserklæring overfor koncernforbundne selskaber, hvormed selskabet forpligter sig til at yde finansiel støtte der sikrer driften af de pågældende selskaber 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 nærværende selskab, 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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

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.

Regnskabspraksis

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 danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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.

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

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.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.