
ApS Reethoga

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 24 81 05 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /5 2018

Otto baron 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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 8. maj 2018

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i ApS Reethoga

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS Reethoga for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Der er i revisorerklæringen i årsrapporten for et af selskabets datterselskaber fremhævelse af forhold i regnskabet 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 14.106 i årsrapporten. Som følge heraf er der ligeledes usikkerhed forbundet med indregning af selskabets tilgodehavende i det pågældende selskab. Tilgodehavendet er indregnet med TDKK 5.024.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 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 8. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 868.214, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 29.193.716.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har kapitalandele i en dattervirksomhed, hvori der i revisorerklæringen i selskabets årsrapport, er fremhævelse af forhold i regnskabet vedrørende usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Kapitalandelene i dattervirksomheden er indregnet i årsrapporten med TDKK 14.106 og tilgodehavender hos dattervirksomheden er indregnet med TDKK 5.024. Der er usikkerhed forbundet med indregningen heraf. Der henvises til note 1.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	3.002.044	4.716.858
Andre eksterne omkostninger		198.615	-97.747
Resultat før finansielle poster		3.200.659	4.619.111
Andre finansielle indtægter	3	710.419	615.804
Andre finansielle omkostninger	4	-3.377.393	-3.222.486
Resultat før skat		533.685	2.012.429
Skat af årets resultat	5	334.529	1.107.677
Årets resultat		868.214	3.120.106

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-31.497.956	4.716.858
Overført resultat	32.366.170	-1.596.752
	868.214	3.120.106

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	68.942.633	100.130.359
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		20.882.456	16.908.580
Finansielle anlægsaktiver		89.825.089	117.038.939
Anlægsaktiver		89.825.089	117.038.939
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		412.005	0
Tilgodehavender		412.005	0
Likvide beholdninger		1.732.913	602
Omsætningsaktiver		2.144.918	602
Aktiver		91.970.007	117.039.541

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		44.684.465	76.182.421
Overført resultat		-16.490.749	-48.856.919
Egenkapital	7	29.193.716	28.325.502
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.683.514	4.373.284
Hensatte forpligtelser		4.683.514	4.373.284
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.609.784	76.211.020
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.998.013	5.778.018
Anden gæld		2.132.023	2.026.608
Langfristede gældsforpligtelser	8	57.739.820	84.015.646
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	279.020	0
Anden gæld	8	73.937	325.109
Kortfristede gældsforpligtelser		352.957	325.109
Gældsforpligtelser		58.092.777	84.340.755
Passiver		91.970.007	117.039.541
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har kapitalandele i en dattervirksomhed, hvori der i revisorerklæringen i selskabets årsrapport, er fremhævelse af forhold i regnskabet vedrørende usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Kapitalandelene i dattervirksomheden er indregnet i årsrapporten med TDKK 14.106 og tilgodehavender hos dattervirksomheden er indregnet med TDKK 5.024.

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 byforny. 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 120% af grundens størrelse (10.904 kvm. x 120% = byggeret, 13.000 kvm.), der er forudsat en pris DKK 2.800 pr. kvm byggeret, hvilket svarer til en værdi på ca. DKK 36,4 mio., herfra skal trækkes omkostninger til oprensning af forurenet jord samt nedrivning af ejendom mv, anslået DKK 4 mio. Et udsving på 5% på kvm. prisen vil medføre en værdiregulering på +/- DKK 1,8 mio.. Ejendommen er indregnet i årsrapporten med DKK 31,1 mio."

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.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af resultater i dattervirksomheder	3.002.044	4.716.858
	3.002.044	4.716.858

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	710.419	615.803
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>710.419</u>	<u>615.804</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.051.781	2.933.006
Andre finansielle omkostninger	<u>325.612</u>	<u>289.480</u>
	<u>3.377.393</u>	<u>3.222.486</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-334.529</u>	<u>-1.107.677</u>
	<u>-334.529</u>	<u>-1.107.677</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	19.574.654	19.574.654
Kostpris 31. december	19.574.654	19.574.654
Værdireguleringer 1. januar	76.182.421	71.465.563
Årets resultat	3.002.044	4.716.858
Udbytte til moderselskabet	-34.500.000	0
Værdireguleringer 31. december	44.684.465	76.182.421
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.683.514	4.373.284
Regnskabsmæssig værdi 31. december	68.942.633	100.130.359

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%
Saco Ejendomsadministration ApS	Næstved	125.000	100%
Glentevej 23 ApS	Næstved	125.000	100%

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	76.182.421	-48.856.919	28.325.502
Årets resultat	0	-31.497.956	32.366.170	868.214
Egenkapital 31. december	1.000.000	44.684.465	-16.490.749	29.193.716

8 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:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	49.609.784	76.211.020
Langfristet del	49.609.784	76.211.020
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	279.020	0
	49.888.804	76.211.020
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	5.998.013	5.778.018
Langfristet del	5.998.013	5.778.018
Inden for 1 år	0	0
	5.998.013	5.778.018
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	2.132.023	2.026.608
Langfristet del	2.132.023	2.026.608
Øvrig kortfristet gæld	73.937	325.109
	2.205.960	2.351.717

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for bankengagement i koncernforbundne selskaber har selskabet afgivet pant i anparter i Chanis ApS, nom. DKK 125.000. Anparterne har en regnskabsmæssig værdi på DKK 8,9 mio.. Koncernen har ikke gældsforpligtelser i det pågældende pengeinstitut pr. 31. december 2017.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2017 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 2017 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har 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 nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.