
ApS Reethoga

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 24 81 05 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/5 2019

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. maj 2019

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ApS Reethoga

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS Reethoga for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om 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.

Ringsted, den 16. maj 2019

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
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2018 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 2018 udviser et overskud på DKK 9.367.491, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 38.561.207.

Usikkerhed ved indregning og måling

Hovedaktiviteten i selskabets 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	2018 DKK	2017 DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	8.827.270	3.002.044
Andre driftsindtægter		618.361	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-46.947</u>	<u>198.615</u>
Resultat før finansielle poster		9.398.684	3.200.659
Andre finansielle indtægter	2	2.104.110	710.419
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-2.333.559</u>	<u>-3.377.393</u>
Resultat før skat		9.169.235	533.685
Skat af årets resultat	4	<u>198.256</u>	<u>334.529</u>
Årets resultat		<u>9.367.491</u>	<u>868.214</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.890.699	-31.497.956
Overført resultat	<u>15.258.190</u>	<u>32.366.170</u>
	<u>9.367.491</u>	<u>868.214</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	61.957.092	68.942.633
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		18.310.867	20.882.456
Finansielle anlægsaktiver		80.267.959	89.825.089
Anlægsaktiver		80.267.959	89.825.089
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	412.005
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		15.429	0
Tilgodehavender		15.429	412.005
Likvide beholdninger		8.288.110	1.732.913
Omsætningsaktiver		8.303.539	2.144.918
Aktiver		88.571.498	91.970.007

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		38.793.766	44.684.465
Overført resultat		-1.232.559	-16.490.749
Egenkapital	6	38.561.207	29.193.716
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.918.672	4.683.514
Hensatte forpligtelser		3.918.672	4.683.514
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.394.464	49.609.784
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	5.998.013
Anden gæld		1.720.131	2.132.023
Langfristede gældsforpligtelser	7	41.114.595	57.739.820
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	226.624	279.020
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7	4.622.691	0
Anden gæld	7	127.709	73.937
Kortfristede gældsforpligtelser		4.977.024	352.957
Gældsforpligtelser		46.091.619	58.092.777
Passiver		88.571.498	91.970.007
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af resultater i dattervirksomheder	8.827.270	3.002.044
	8.827.270	3.002.044
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	843.239	710.419
Andre finansielle indtægter	1.260.871	0
	2.104.110	710.419
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.081.830	3.051.781
Andre finansielle omkostninger	251.729	325.612
	2.333.559	3.377.393
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-198.256	-334.529
	-198.256	-334.529

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	19.574.654	19.574.654
Afgang i årets løb	-330.000	0
Kostpris 31. december	<u>19.244.654</u>	<u>19.574.654</u>
Værdireguleringer 1. januar	44.684.465	76.182.421
Årets resultat	8.816.729	3.002.044
Udbytte til moderselskabet	0	-34.500.000
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-14.707.428	0
Værdireguleringer 31. december	<u>38.793.766</u>	<u>44.684.465</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>3.918.672</u>	<u>4.683.514</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>61.957.092</u>	<u>68.942.633</u>

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%
Saco Ejendomsadministration ApS	Næstved	125.000	100%
Glentevej 23 ApS	Næstved	125.000	100%
Metalgangen 2-4 ApS	Næstved	125.000	100%
Chanis ApS	Næstved	125.000	100%
Marielundvej 34 ApS under frivillig likvidation	Næstved	125.000	100%

6 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	44.684.465	-16.490.749	29.193.716
Årets resultat	0	-5.890.699	15.258.190	9.367.491
Egenkapital 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>38.793.766</u>	<u>-1.232.559</u>	<u>38.561.207</u>

Noter til årsregnskabet

7 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	39.394.464	49.609.784
Langfristet del	39.394.464	49.609.784
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	226.624	279.020
	39.621.088	49.888.804
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	0	5.998.013
Langfristet del	0	5.998.013
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.622.691	0
	4.622.691	5.998.013
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.720.131	2.132.023
Langfristet del	1.720.131	2.132.023
Øvrig kortfristet gæld	127.709	73.937
	1.847.840	2.205.960

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Af selskabets likvide beholdninger på TDKK 8.288, udgør TDKK 1.426 indestående på deponeringskonti.

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 11,9 mio.. Koncernen har ikke gældsforpligtelser i det pågældende pengeinstitut pr. 31. december 2018.

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

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2018 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 2018 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

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 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.