
ApS Reethoga

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 24 81 05 18

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

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

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 31. maj 2017

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 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.

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 14.067 i årsrapporten. Som følge heraf er der ligeledes usikkerhed forbundet med indregning af selskabets tilgodehavende i det pågældende selskab. Tilgodehavendet er indregnet med TDKK 4.517.

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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2016 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 2016 udviser et overskud på DKK 3.120.106, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 28.325.502.

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

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 14.067 og tilgodehavender hos dattervirksomheden er indregnet med TDKK 4.517. 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	2016 DKK	2015 DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	4.716.858	7.777.744
Andre eksterne omkostninger		-97.747	-1.098.341
Resultat før finansielle poster		4.619.111	6.679.403
Andre finansielle indtægter	3	615.804	561.439
Andre finansielle omkostninger	4	-3.222.486	-3.007.650
Resultat før skat		2.012.429	4.233.192
Skat af årets resultat	5	1.107.677	280.107
Årets resultat		3.120.106	4.513.299

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.716.858	7.203.047
Overført resultat	-1.596.752	-2.689.748
	3.120.106	4.513.299

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	100.130.359	95.026.180
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		16.908.580	14.524.851
Finansielle anlægsaktiver		117.038.939	109.551.031
Anlægsaktiver		117.038.939	109.551.031
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
Tilgodehavender		0	0
Likvide beholdninger		602	3.244
Omsætningsaktiver		602	3.244
Aktiver		117.039.541	109.554.275

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		76.182.421	71.465.563
Overført resultat		-48.856.919	-47.260.166
Egenkapital	7	28.325.502	25.205.397
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.373.284	3.985.963
Hensatte forpligtelser		4.373.284	3.985.963
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.211.020	72.250.281
Anden gæld		7.804.626	7.559.396
Langfristede gældsforpligtelser	9	84.015.646	79.809.677
Anden gæld	9	325.109	553.238
Kortfristede gældsforpligtelser		325.109	553.238
Gældsforpligtelser		84.340.755	80.362.915
Passiver		117.039.541	109.554.275
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	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 14.067 og tilgodehavender hos dattervirksomheden er indregnet med TDKK 4.517.

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 forurenede 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.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af resultater i dattervirksomheder	4.716.858	7.777.744
	4.716.858	7.777.744

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	615.803	561.340
Andre finansielle indtægter	1	99
	615.804	561.439
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.933.006	2.927.650
Andre finansielle omkostninger	289.480	80.000
	3.222.486	3.007.650
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.107.677	-280.107
	-1.107.677	-280.107

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 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	71.465.563	64.262.516
Årets resultat	4.716.858	7.777.744
Udbytte til moderselskabet	0	-574.697
Værdireguleringer 31. december	76.182.421	71.465.563
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.373.284	3.985.963
Regnskabsmæssig værdi 31. december	100.130.359	95.026.180

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejeraandel
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%

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	71.465.563	-47.260.167	25.205.396
Årets resultat	0	4.716.858	-1.596.752	3.120.106
Egenkapital 31. december	1.000.000	76.182.421	-48.856.919	28.325.502

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-8.146.000	-8.582.000
Overført til udskudt skatteaktiv	8.146.000	8.582.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	8.146.000	8.582.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-8.146.000	-8.582.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

9 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:

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	76.211.020	72.250.281
Langfristet del	76.211.020	72.250.281
Inden for 1 år	0	0
	<u>76.211.020</u>	<u>72.250.281</u>

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	7.804.626	7.559.396
Langfristet del	7.804.626	7.559.396
Øvrig kortfristet gæld	325.109	553.238
	<u>8.129.735</u>	<u>8.112.634</u>

Noter til årsregnskabet

10 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.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist vedrørende gæld til kreditinstitutter i koncernforbundne selskaber.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2016 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 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

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, 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.

Noter, regnskabspraksis

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, 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.