

---

# *ApS Reethoga*

Gavnø 2, 4700 Næstved

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 24 81 05 18

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/4 2023

Otto Baron Reedtz-  
Thott  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 28. april 2023

**Direktion**

Otto baron Reedtz-Thott  
Direktør

# 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 udtrykker 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 28. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ApS Reethoga Gavnø 2 4700 Næstved  CVR-nr: 24 81 05 18 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. december 1963 Regnskabsår: 46. regnskabsår Hjemstedskommune: Næstved
<b>Direktion</b>	Otto baron Reedtz-Thott
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 1.070.986, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 64.770.517.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Andre eksterne omkostninger		-43.008	-40.488
<b>Bruttotab</b>		<b>-43.008</b>	<b>-40.488</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-1.094.054	11.568.195
Finansielle indtægter	3	414.818	567.807
Finansielle omkostninger	4	-859.583	-882.779
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.581.827</b>	<b>11.212.735</b>
Skat af årets resultat	5	510.841	3.124.830
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.070.986</b>	<b>14.337.565</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-6.094.054	6.568.195
Overført resultat	5.023.068	7.769.370
	<b>-1.070.986</b>	<b>14.337.565</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	62.817.631	68.911.685
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	7	11.317.914	11.879.524
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>74.135.545</b>	<b>80.791.209</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>74.135.545</b>	<b>80.791.209</b>
Udskudt skatteaktiv		2.800.000	2.800.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		510.909	1.424.843
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.310.909</b>	<b>4.224.843</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>600.039</b>	<b>4.376.317</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.910.948</b>	<b>8.601.160</b>
<b>Aktiver</b>		<b>78.046.493</b>	<b>89.392.369</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		40.270.981	46.365.035
Overført resultat		23.499.536	18.476.469
<b>Egenkapital</b>		<b>64.770.517</b>	<b>65.841.504</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.787.528	23.079.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>12.787.528</b>	<b>23.079.952</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.862	21.937
Anden gæld		465.586	448.976
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>488.448</b>	<b>470.913</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.275.976</b>	<b>23.550.865</b>
<b>Passiver</b>		<b>78.046.493</b>	<b>89.392.369</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	46.365.035	18.476.468	65.841.503
Årets resultat	0	-6.094.054	5.023.068	-1.070.986
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>40.270.981</b>	<b>23.499.536</b>	<b>64.770.517</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Dattervirksomheder ejet af ApS Reethoga har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Dattervirksomhederne kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

2022	2021
DKK	DKK

## 2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af resultater i dattervirksomheder	-1.094.054	11.568.195
	<u>-1.094.054</u>	<u>11.568.195</u>

2022	2021
DKK	DKK

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	414.818	565.836
Andre finansielle indtægter	0	1.971
	<u>414.818</u>	<u>567.807</u>

2022	2021
DKK	DKK

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	828.529	846.725
Andre finansielle omkostninger	31.054	36.054
	<u>859.583</u>	<u>882.779</u>

2022	2021
DKK	DKK

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-510.841	-1.424.830
Årets udskudte skat	0	-1.700.000
	<u>-510.841</u>	<u>-3.124.830</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	22.546.650	22.546.650
Kostpris 31. december	22.546.650	22.546.650
Værdireguleringer 1. januar	46.365.035	39.796.840
Årets resultat	-1.094.054	11.568.195
Modtagne udbytter	-5.000.000	-5.000.000
Værdireguleringer 31. december	40.270.981	46.365.035
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>62.817.631</b>	<b>68.911.685</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	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%

## 7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	DKK
Kostpris 1. januar	11.879.524
Afgang i årets løb	-561.610
Kostpris 31. december	11.317.914
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.317.914</b>

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>12.787.528</u>	<u>23.079.952</u>
Langfristet del	<u>12.787.528</u>	<u>23.079.952</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.787.528</u>	<u>23.079.952</u>

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for realkreditgæld i koncernforbundne selskaber.

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 mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Reethoga for 2022 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.

Årsregnskabet for 2022 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.

## Resultatopgørelse

### 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.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

# Noter til årsregnskabet

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 nominel værdi.

## Tilgodehavender

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

## 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 nominel værdi.