
***Ejendomsaktieselskabet
Component-Byg
Vordingborg***

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 26 11 84 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
16/5 2019

Helle Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. maj 2019

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Bestyrelse

Flemming Viborg Jørgensen
formand

Otto baron Reedtz-Thott

Helle Reedtz-Thott

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 16. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg Gavnø 2 4700 Næstved CVR-nr.: 26 11 84 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Næstved
Bestyrelse	Flemming Viborg Jørgensen, formand Otto baron Reedtz-Thott Helle Reedtz-Thott
Direktion	Otto baron Reedtz-Thott
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg 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 udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 224.894, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 3.281.770.

Usikkerhed ved indregning og måling

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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		302.384	332.162
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	0	258.384
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		302.384	590.546
Finansielle indtægter	2	135.589	822.191
Finansielle omkostninger	3	-136.501	-242.779
Resultat før skat		301.472	1.169.958
Skat af årets resultat	4	-76.578	-245.744
Årets resultat		224.894	924.214

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	21.500.000
Overført resultat	224.894	-20.575.786
	224.894	924.214

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		3.872.135	3.864.266
Materielle anlægsaktiver	5	3.872.135	3.864.266
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.424.031	3.287.530
Finansielle anlægsaktiver		3.424.031	3.287.530
Anlægsaktiver		7.296.166	7.151.796
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1	2.421
Andre tilgodehavender		299	43.440
Tilgodehavender		300	45.861
Likvide beholdninger		112.209	45.717
Omsætningsaktiver		112.509	91.578
Aktiver		7.408.675	7.243.374

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		2.281.770	2.056.876
Egenkapital	6	3.281.770	3.056.876
Hensættelse til udskudt skat		156.000	141.000
Hensatte forpligtelser		156.000	141.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.592.636	3.172.471
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.592.636	3.172.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.565
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	411.008
Selskabsskat		61.578	161.744
Anden gæld		316.691	289.710
Kortfristede gældsforpligtelser		378.269	873.027
Gældsforpligtelser		3.970.905	4.045.498
Passiver		7.408.675	7.243.374
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Salg af investeringsejendomme	0	150.000
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	108.384
	0	258.384
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	135.589	792.032
Andre finansielle indtægter	0	30.159
	135.589	822.191
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	136.501	15.808
Andre finansielle omkostninger	0	226.971
	136.501	242.779
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	61.578	161.744
Årets udskudte skat	15.000	84.000
	76.578	245.744

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	1.759.546
Tilgang i årets løb	7.869
Kostpris 31. december	<u>1.767.415</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>2.104.720</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.104.720</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.872.135</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler og en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.872.135	3.864.266
Budgetperiode	2019	2018
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0	0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6	6
Afkastkrav	10,7%	10,7%

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	2.056.876	3.056.876
Årets resultat	0	224.894	224.894
Egenkapital 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>2.281.770</u>	<u>3.281.770</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:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	3.592.636	3.172.471
Langfristet del	3.592.636	3.172.471
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	411.008
	<u>3.592.636</u>	<u>3.583.479</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.872.135	3.864.266
---	-----------	-----------

Ovennævnte ejerpantebreve er endvidere stillet til sikkerhed for bankengagement i koncernforbundne selskaber.

Endvidere er det over for ejerforeningen Skoleparken, Vordingborg afgivet ejerpant i lejligheder på nom. TDKK 7 pr. lejlighed, alt nom. TDKK 98.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og henstandsserklæringer for koncernforbundne selskaber, gældende for de kommende 12 måneder.

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
<p>Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.</p> <p>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.</p>		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
<p>Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på</p>	<u>3.872.135</u>	<u>3.864.266</u>

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

9 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 moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt udlån til tredjemand (gældsbev.).

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede 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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.