
***Ejendomsaktieselskabet
Component-Byg
Vordingborg***

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 11 84 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2016

Helle Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. juni 2016

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott

Bestyrelse

Flemming Viborg Jørgensen
formand

Otto baron Reedtz-Thott

Helle Reedtz-Thott

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 16. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

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
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Toldbuen 1 4700 Næstved

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for 2015 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 udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.646.486, heraf værdireguleringer på DKK 3.074.200, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 22.414.427.

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	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		535.203	1.133.100
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	3.074.200	-5.509.002
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.609.403	-4.375.902
Finansielle indtægter	3	657.331	514.775
Finansielle omkostninger		-350.849	-397.659
Resultat før skat		3.915.885	-4.258.786
Skat af årets resultat	4	-269.399	310.783
Årets resultat		3.646.486	-3.948.003

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.646.486	-3.948.003
		3.646.486	-3.948.003

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		17.500.000	15.700.000
Materielle anlægsaktiver	5	17.500.000	15.700.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		16.795.755	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		57.375	59.609
Finansielle anlægsaktiver		16.853.130	59.609
Anlægsaktiver		34.353.130	15.759.609
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.561	125.018
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	16.359.762
Andre tilgodehavender		307.189	74.691
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Tilgodehavender		338.750	16.559.471
Likvide beholdninger		67.503	202.383
Omsætningsaktiver		406.253	16.761.854
Aktiver		34.759.383	32.521.463

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		21.414.427	17.767.942
Egenkapital	6	22.414.427	18.767.942
Hensættelse til udskudt skat	7	52.000	0
Hensatte forpligtelser		52.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		10.204.320	10.205.957
Gæld til tilknyttede virksomheder		380.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.584.320	10.205.957
Kreditinstitutter		670.643	2.467.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser		140.693	120.715
Selskabsskat		217.399	298.217
Anden gæld		679.901	660.642
Kortfristede gældsforpligtelser		1.708.636	3.547.564
Gældsforpligtelser		12.292.956	13.753.521
Passiver		34.759.383	32.521.463
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har i selskabets ejendomme afgivet sikkerhed for koncernforbundne selskabers bankgæld, nominelt DKK 25,5 mio.. Der er pt. ikke etableret bankaftale for 2016, men ledelsen forventer, at koncernens ønsker til finansiering imødekommes.

Selskabets ledelse aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsat drift.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	3.000.000	-5.464.420
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.637	-44.582
Salg af investeringsejendomme	<u>72.563</u>	<u>0</u>
	<u>3.074.200</u>	<u>-5.509.002</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	653.436	509.589
Andre finansielle indtægter	<u>3.895</u>	<u>5.186</u>
	<u>657.331</u>	<u>514.775</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	217.399	298.217
Årets udskudte skat	<u>52.000</u>	<u>-609.000</u>
	<u>269.399</u>	<u>-310.783</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	18.076.491
Afgang i årets løb	-3.090.230
Kostpris 31. december	<u>14.986.261</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.376.491
Årets værdireguleringer	3.000.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>1.890.230</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.513.739</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl 8.

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 28% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 0% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 5% af lejeindtægterne.

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			
	Salgsværdi	metode	Kostpris	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	<u>17.500.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.500.000</u>
Heraf har ekstern valuar vurderet	<u>17.500.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.500.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	19.000.000	17.500.000	16.300.000
Ændring i dagsværdi	1.500.000	0	-1.200.000

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt en gennemsnitligt tomgang på 0%.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Tomgang	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	17.500.000	17.500.000	17.400.000
Ændring i dagsværdi	0	0	-100.000

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	17.767.941	18.767.941
Årets resultat	0	3.646.486	3.646.486
Egenkapital 31. december	1.000.000	21.414.427	22.414.427

Selskabskapitalen består af aktier á DKK 500, DKK 1.000, DKK 10.000 samt DKK 225.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	143.000	-523.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-40.000	-21.000
Låneomkostninger	-50.000	-50.000
Realkreditgæld	-1.000	-1.000
Overført til udskudt skatteaktiv	0	595.000
	52.000	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	595.000
Nedskrivning til vurderet værdi	0	-595.000
Regnskabsmæssig værdi	0	0

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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.826.128	10.205.957
Mellem 1 og 5 år	378.192	0
Langfristet del	<u>10.204.320</u>	<u>10.205.957</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10.204.320</u>	<u>10.205.957</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>380.000</u>	<u>0</u>
Langfristet del	380.000	0
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>380.000</u>	<u>0</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.500.000	10.500.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 25.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	17.500.000	15.700.000
--	------------	------------

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

Endvidere er det over for ejerforeningen Skoleparken, Vordingborg afgivet ejerpart i lejligheder på nom. TDKK 7 pr. lejlighed, alt nom. TDKK 105.

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og henstandsserklæringer for koncernforbundne selskaber, gældende 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 ApS Reethoga, 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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

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 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 moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager udgangspunkt i opgørelse fra ejendomsmægler.

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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve.

Regnskabspraksis

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, 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.