
***Ejendomsaktieselskabet
Component-Byg
Vordingborg***

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 26 11 84 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /5 2018

Helle Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 8. maj 2018

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 2017 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 FSR – danske revisorerets Ethiske 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.

Slagelse, den 8. maj 2018

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 Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for 2017 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 2017 udviser et overskud på DKK 924.214, heraf værdireguleringer på DKK 258.384, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 3.056.876.

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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		332.162	1.076.591
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	258.384	23.835
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		590.546	1.100.426
Finansielle indtægter	2	822.191	691.877
Finansielle omkostninger	3	-242.779	-230.758
Resultat før skat		1.169.958	1.561.545
Skat af årets resultat	4	-245.744	-343.311
Årets resultat		924.214	1.218.234

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	21.500.000	0
Overført resultat	-20.575.786	1.218.234
	924.214	1.218.234

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		3.864.266	17.334.515
Materielle anlægsaktiver	5	3.864.266	17.334.515
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.287.530	18.105.377
Andre tilgodehavender		0	54.999
Finansielle anlægsaktiver		3.287.530	18.160.376
Anlægsaktiver		7.151.796	35.494.891
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.422	2.069
Andre tilgodehavender		43.439	45.001
Tilgodehavender		45.861	47.070
Likvide beholdninger		45.717	0
Omsætningsaktiver		91.578	47.070
Aktiver		7.243.374	35.541.961

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		2.056.876	22.632.662
Egenkapital	6	3.056.876	23.632.662
Hensættelse til udskudt skat		141.000	57.000
Hensatte forpligtelser		141.000	57.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	10.200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.172.471	395.200
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.172.471	10.595.200
Kreditinstitutter		0	242.743
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.565	6.928
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	411.008	0
Selskabsskat		161.744	338.296
Anden gæld		289.710	669.132
Kortfristede gældsforpligtelser		873.027	1.257.099
Gældsforpligtelser		4.045.498	11.852.299
Passiver		7.243.374	35.541.961
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	4.320
Salg af investeringsejendomme	150.000	19.515
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	<u>108.384</u>	<u>0</u>
	<u>258.384</u>	<u>23.835</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	792.032	688.255
Andre finansielle indtægter	<u>30.159</u>	<u>3.622</u>
	<u>822.191</u>	<u>691.877</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	15.808	15.200
Andre finansielle omkostninger	<u>226.971</u>	<u>215.558</u>
	<u>242.779</u>	<u>230.758</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	161.744	338.311
Årets udskudte skat	<u>84.000</u>	<u>5.000</u>
	<u>245.744</u>	<u>343.311</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	14.820.776
Tilgang i årets løb	29.751
Afgang i årets løb	-13.090.981
Kostpris 31. december	<u>1.759.546</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.513.739
Årets værdireguleringer	-409.019
Værdireguleringer 31. december	<u>2.104.720</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.864.266</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Skoleparken, Vordingborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.864.266	3.834.515
Budgetperiode	2018	2017
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0	0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6	6,6

Måling af investeringsejendomme

	Afkastbaseret			I alt DKK
	Salgsværdi DKK	metode DKK	Kostpris DKK	
Værdi	<u>0</u>	<u>3.864.266</u>	<u>0</u>	<u>3.864.266</u>
Heraf har ekstern valuar vurderet	<u>0</u>	<u>6.080.000</u>	<u>0</u>	<u>6.080.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et afkastkrav på 10,7 %.

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	-1,0 % DKK	Basis DKK	1,0 % DKK
Afkastprocent	9,7	10,7	11,7
Dagsværdi	4.260.000	3.864.266	3.535.000
Ændring i dagsværdi	395.734	0	-329.266

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt en 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	-2,0 % DKK	Basis DKK	2,0 % DKK
Tomgang	-2,0	0,0	2,0
Dagsværdi	3.864.266	3.864.266	3.700.000
Ændring i dagsværdi	0	0	-164.266

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	22.632.662	23.632.662
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-21.500.000	-21.500.000
Årets resultat	0	924.214	924.214
Egenkapital 31. december	1.000.000	2.056.876	3.056.876

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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	9.296.015
Mellem 1 og 5 år	0	903.985
Langfristet del	0	10.200.000
Inden for 1 år	0	0
	0	10.200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	3.172.471	395.200
Langfristet del	3.172.471	395.200
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	411.008	0
	3.583.479	395.200

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	13.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000 (2016 = TDKK 25.500), der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.864.266	17.334.515
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.		
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.		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>3.864.266</u>	<u>17.334.515</u>

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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

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

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Investeringsjendomme

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.

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.

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.

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

Finansielle anlægsaktiver

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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