
***Ejendomsaktieselskabet
Component-Byg
Vordingborg***

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 26 11 84 17

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

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

Noter, regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 31. maj 2017

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 2016 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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.218.234, heraf værdireguleringer på DKK 23.835, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 23.632.662.

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

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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.076.591	535.203
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	23.835	3.074.200
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.100.426	3.609.403
Finansielle indtægter	2	691.877	657.331
Finansielle omkostninger	3	-230.758	-350.849
Resultat før skat		1.561.545	3.915.885
Skat af årets resultat	4	-343.311	-269.399
Årets resultat		1.218.234	3.646.486

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.218.234	3.646.486
		1.218.234	3.646.486

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		17.334.515	17.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	17.334.515	17.500.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		18.105.377	16.795.755
Andre tilgodehavender		54.999	57.375
Finansielle anlægsaktiver		18.160.376	16.853.130
Anlægsaktiver		35.494.891	34.353.130
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.069	31.561
Andre tilgodehavender		45.001	307.189
Tilgodehavender		47.070	338.750
Likvide beholdninger		0	67.503
Omsætningsaktiver		47.070	406.253
Aktiver		35.541.961	34.759.383

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		22.632.662	21.414.427
Egenkapital	6	23.632.662	22.414.427
Hensættelse til udskudt skat	7	57.000	52.000
Hensatte forpligtelser		57.000	52.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.200.000	10.204.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		395.200	380.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.595.200	10.584.320
Kreditinstitutter		242.743	670.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.928	140.693
Selskabsskat		338.296	217.399
Anden gæld		669.132	679.901
Kortfristede gældsforpligtelser		1.257.099	1.708.636
Gældsforpligtelser		11.852.299	12.292.956
Passiver		35.541.961	34.759.383
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	3.000.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	4.320	1.637
Salg af investeringsejendomme	<u>19.515</u>	<u>72.563</u>
	<u>23.835</u>	<u>3.074.200</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	688.255	653.436
Andre finansielle indtægter	<u>3.622</u>	<u>3.895</u>
	<u>691.877</u>	<u>657.331</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	15.200	0
Andre finansielle omkostninger	<u>215.558</u>	<u>350.849</u>
	<u>230.758</u>	<u>350.849</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	338.311	217.399
Årets udskudte skat	<u>5.000</u>	<u>52.000</u>
	<u>343.311</u>	<u>269.399</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	14.986.261
Afgang i årets løb	-165.485
Kostpris 31. december	14.820.776
Værdireguleringer 1. januar	2.513.739
Værdireguleringer 31. december	2.513.739
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.334.515

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:

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.834.515	4.000.000
Budgetperiode	2017	2016
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0	0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6,6	6,6

Måling af investeringsejendomme

	Salgsværdi DKK	Afkastbaseret metode DKK	Kostpris DKK	I alt DKK
Værdi	13.500.000	3.834.515	0	17.334.515
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	6.080.000	0	6.080.000

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav på 9 %.

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	8,5	9,0	9,5
Dagsværdi	4.060.000	3.834.515	3.634.000
Ændring i dagsværdi	225.485	0	-200.515

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 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	3.834.515	3.834.515	3.674.000
Ændring i dagsværdi	0	0	-160.515

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	21.414.428	22.414.428
Årets resultat	0	1.218.234	1.218.234
Egenkapital 31. december	1.000.000	22.632.662	23.632.662

7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	147.000	143.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-40.000	-40.000
Låneomkostninger	-50.000	-50.000
Kursregulering realkreditgæld	0	-1.000
	57.000	52.000

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	9.296.015	9.826.128
Mellem 1 og 5 år	903.985	378.192
Langfristet del	10.200.000	10.204.320
Inden for 1 år	0	0
	10.200.000	10.204.320

Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellem 1 og 5 år	395.200	380.000
Langfristet del	395.200	380.000
Inden for 1 år	0	0
	395.200	380.000

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.500.000	13.500.000
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	17.334.515	17.500.000
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	17.334.515	17.500.000

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

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.

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 moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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 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.

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.).

Tilgodehavender

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

Noter, 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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