

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg***

Gavnø 2, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 26 11 84 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/05 2020

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 19. maj 2020

## 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 2019 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 revisorerers 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.

Ringsted, den 19. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne10677

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

## Selskabsoplysninger

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

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for 2019 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 2019 udviser et overskud på DKK 1.875.650, heraf værdireguleringer på DKK 2.127.865, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 5.157.420.

## 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

Udover effekter af COVID-19 er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser til årsrapportens note 2 for omtale af COVID-19.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>400.583</b>	<b>302.384</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	2.127.865	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.528.448</b>	<b>302.384</b>
Finansielle indtægter	4	110.813	135.589
Finansielle omkostninger	5	-234.061	-136.501
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.405.200</b>	<b>301.472</b>
Skat af årets resultat	6	-529.550	-76.578
<b>Årets resultat</b>		<b>1.875.650</b>	<b>224.894</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	0
Overført resultat	75.650	224.894
	<b>1.875.650</b>	<b>224.894</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		6.000.000	3.872.135
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>6.000.000</b>	<b>3.872.135</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		5.090.682	3.424.031
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.090.682</b>	<b>3.424.031</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.090.682</b>	<b>7.296.166</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.266	0
Andre tilgodehavender		45.955	299
Periodeafgrænsningsposter		49.182	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.403</b>	<b>300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>516.223</b>	<b>112.209</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>615.626</b>	<b>112.509</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.706.308</b>	<b>7.408.675</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		2.357.420	2.281.770
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.800.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>5.157.420</b>	<b>3.281.770</b>
Hensættelse til udskudt skat		597.000	156.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>597.000</b>	<b>156.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.373.262	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.592.636
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>5.373.262</b>	<b>3.592.636</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	168.738	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.164	0
Selskabsskat		88.550	61.578
Anden gæld		314.174	316.691
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>578.626</b>	<b>378.269</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.951.888</b>	<b>3.970.905</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.706.308</b>	<b>7.408.675</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsaktieselskabet Component-Byg, Vordingborg har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet 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.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er ikke selv ramt af nedgang som følge af udbruddet, men der kan komme en negativ effekt forårsaget som følge af selskabets lejere. Ledelsen kender endnu ikke konsekvenserne af udbruddet, og det er for tidligt at udtale sig om det får påvirkning fremadrettet.

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2019 DKK	2018 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.127.865	0
	<b>2.127.865</b>	<b>0</b>

## 4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	110.813	135.589
	<b>110.813</b>	<b>135.589</b>

## 5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	90.682	136.501
Andre finansielle omkostninger	143.379	0
	<b>234.061</b>	<b>136.501</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	88.550	61.578
Årets udskudte skat	441.000	15.000
	<b>529.550</b>	<b>76.578</b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		1.767.415
Kostpris 31. december		1.767.415
Værdireguleringer 1. januar		2.104.720
Årets værdireguleringer		2.127.865
Værdireguleringer 31. december		4.232.585
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>6.000.000</b>

### 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	6.000.000	3.872.135
Budgetperiode	2020	2019
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0	0
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	8	8
Afkastkrav	7,7	10,7%

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	2.281.770	0	3.281.770
Årets resultat	0	75.650	1.800.000	1.875.650
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.357.420</b>	<b>1.800.000</b>	<b>5.157.420</b>

## 9 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:

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.729.468	0
Mellem 1 og 5 år	643.794	0
Langfristet del	5.373.262	0
Inden for 1 år	168.738	0
	<b>5.542.000</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	3.592.636
Langfristet del	0	3.592.636
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>3.592.636</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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	6.000.000	3.872.135
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 98.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
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.		
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>6.000.000</u>	<u>3.872.135</u>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Component-Byg Vordingborg for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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

## 11 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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier m.v.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 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.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.