

## **Retro Holding ApS**

Brådevej 30  
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nr. 36449942

## **Årsrapport for 2018**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24-05-2019

---

Pernille Midtgaard Soltau  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Retro Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 24-05-2019

### **Direktion**

Pernille Midtgaard Soltau  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Retro Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Retro Holding ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisors 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 opstilling 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.

Holbæk, den 24-05-2019

### **Damgaard Revision**

CVR-nr. 33074441

René Damgaard  
Registreret revisor  
mne15369

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive holdingvirksomhed og udlejning af investeringsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsår har omfattet aktiviteten i datterselskabet Park by Retro ApS og udlejning af ejendommen Brændergården 4.

Resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. -182.181, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 2.734.877, og en egenkapital på kr. 258.433, hvilket ledelsen finder utilfredsstillende.

Datterselskabet har i regnskabsåret realiseret et negativt resultat på kr. -331.020, hvilket har medført at egenkapitalen herefter er kr. -80.156.

Datterselskabets negative resultat er årsagen til årets underskud.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets indtjening og udvikling er udover udlejning af investeringsejendommen Brændergården 4, afhængig af datterselskabets økonomiske forhold og udvikling.

Datterselskabets ledelse forventer en stabil drift og et positivt resultat i næste regnskabsår.

Ledelsen forventer fortsat positiv drift af udlejningsejendommen og med udgangspunkt i forventningerne i datterselskabet forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Retro Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af overskud af udlejningsejendom og eksterne omkostninger.

#### Lejeindtæger

Lejeindtægter af udlejningsejendomme indregnes i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>294.525</b>	<b>131.872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>294.525</b>	<b>131.872</b>
Andre finansielle indtægter		2.134	40.104
Finansielle omkostninger		-437.562	-102.781
<b>Resultat før skat</b>		<b>-140.903</b>	<b>69.195</b>
Skat af årets resultat	1	-41.278	-12.075
<b>Årets resultat</b>		<b>-182.181</b>	<b>57.120</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-331.020	40.104
Overført resultat		148.839	17.016
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-182.181</b>	<b>57.120</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.511.139	2.464.305
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.511.139</b>	<b>2.464.305</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	250.863
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>250.863</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.511.139</b>	<b>2.715.168</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.063	54.188
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	22.110
Tilgodehavende selskabsskat		61.500	68.296
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90.563</b>	<b>144.594</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>133.175</b>	<b>165.999</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>223.738</b>	<b>310.593</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.734.877</b>	<b>3.025.761</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	200.194
Overført resultat		208.433	110.264
<b>Egenkapital</b>		<b>258.433</b>	<b>360.458</b>
Gæld til kreditinstitutter		638.375	670.654
Gæld til banker		384.626	430.718
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.012.064	1.110.350
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.035.065</b>	<b>2.211.722</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		171.483	157.887
Leverandører af varer og tjenesteydelser		257	25.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		182.125	157.071
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.664	27.648
Deposita		68.850	85.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>441.379</b>	<b>453.581</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.476.444</b>	<b>2.665.303</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.734.877</b>	<b>3.025.761</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Noter**

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-41.338	-11.594
Regulering af skat tidligere år	60	-481
	<b>-41.278</b>	<b>-12.075</b>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	638.375	32.833	525.064
Gæld til banker	384.626	41.431	207.632
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.012.064	97.219	563.998
	<b>2.035.065</b>	<b>171.483</b>	<b>1.296.694</b>

**3. Eventualforpligtelser**

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anført.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for langfristet gældsforpligtelser hos realkreditinstitutter m.fl. ialt kr. 2.206.548, er der udstedt ejerpantebreve og realkreditpantebrev for stort kr. 2.500.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.511.139

Udover foranstående har selskabet ikke foretaget andre pantsætninger eller stillet sikkerhed.