

## Retro Holding ApS

Brådevej 30  
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nr. 36449942

## Årsrapport for 2021

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-06-2022

---

Pernille Midtgaard Soltau  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 21-06-2022

### **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 01-01-2021 - 31-12-2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21-06-2022

**Damgaard Revison**

CVR-nr. 33074441

René Damgaard  
Registreret revisor  
mne15369

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive holding virksomhed og udlejning af investeringsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsår har omfattet aktiviteten i datterselskabet Park by Retro ApS og udlejning af ejendommene, Brændergården 4 og Labæk 8.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 161.477, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 4.083.173, og en egenkapital på kr. 926.723.

Datterselskabet har i regnskabet realiseret et underskud på kr. 44.279, hvilket har medført at egenkapitalen herefter er kr. 352.233.

Der har i regnskabsåret forsat været udbud af sygdommen COVID-19. Restriktionerne grundet smittespredningen har varieret i løbet af året i takt med smitteprocenten. Restriktionerne har ikke påvirket aktiviteten i selskabet. Restriktionerne har påvirket datterselskabets resultat negativt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Restriktioner forårsaget af af coronavirusen fortsætter efter regnskabsårets afslutning.

Det forventes ikke at restriktionerne påvirker selskabets aktivitet direkte. Datterselskabet har imidlertid været tvangslukket grundet restriktionerne, hvorved der forventes en negativ påvirkning af deres samlede resultat. Det er for tidligt et stadie til at ledelsen endeligt kan vurdere hvor stor økonomisk effekt dette har for selskabet.

Ledelsen er opmærksomme på Ruslands invasion af Ukraine og at denne kan få indflydelse på forbrugsmønstrene i samfundet.

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

## Ledelsesberetning

### Forventninger til fremtiden

Selskabets indtjening og udvikling er udover udlejning af investeringsejendommene Labæk 8 og Brændergården 4, afhængig af datterselskabets økonomiske forhold og udvikling.

Datterselskabets ledelse forventer, at den negative påvirkning af covid-19 restriktionerne forsætter i næste regnskabsår. På trods af restriktionernes i det nye regnskabsår, vurderer ledelsen i datterselskabet på nuværende tidspunkt at det er muligt at indhente den tabte omsætning. Det er derfor Datterselskabets ledelses forventning at næste års resultat bliver positivt.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Retro Holding ApS for 2021 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 en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter af udlejningsejendom indregnes i den periode, indtægter vedr., uanset betalingstidspunktet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### 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).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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 5,5 og 7,5 %, 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.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

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

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

#### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode 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.

### **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 nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>320.747</b>	<b>358.194</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>320.747</b>	<b>358.194</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-44.279	433.024
Andre finansielle indtægter		0	19.276
Finansielle omkostninger		-67.138	-230.046
<b>Resultat før skat</b>		<b>209.330</b>	<b>580.448</b>
Skat af årets resultat	1	-47.853	-28.188
<b>Årets resultat</b>		<b>161.477</b>	<b>552.260</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	110.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-44.279	433.024
Overført resultat		205.756	9.236
<b>Resultatdisponering</b>		<b>161.477</b>	<b>552.260</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.545.161	3.545.161
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.545.161</b>	<b>3.545.161</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		352.233	396.512
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>352.233</b>	<b>396.512</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.897.394</b>	<b>3.941.673</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.123	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	105.542
Tilgodehavende selskabsskat		81.428	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90.551</b>	<b>105.542</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>95.228</b>	<b>150.875</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>185.779</b>	<b>256.417</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.083.173</b>	<b>4.198.090</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		352.233	396.512
Overført resultat		524.490	318.734
<b>Egenkapital</b>		<b>926.723</b>	<b>765.246</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.521.524	1.601.581
Gæld til banker		1.030.824	1.054.609
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.552.348</b>	<b>2.656.190</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		164.680	162.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	84.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		320.244	290.922
Selskabsskat		0	95.512
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		28.728	52.962
Deposita		90.450	90.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>604.102</b>	<b>776.654</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.156.450</b>	<b>3.432.844</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.083.173</b>	<b>4.198.090</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

	2021	2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	47.853	28.204
	<u>47.853</u>	<u>28.204</u>

## 2. 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.

## 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitutter kr. 1.616.431 er der udstedt realkreditpantebrev i ejendommen Brændergården 4, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.538.328.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland-Fyn kr. 310.622 er der udstedt ejerpantebrev stort kr. 500.000 i ejendommen Brændergården 4, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.538.328.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland-Fyn kr. 835.565, er der udstedt ejerpantebrev stort kr. 900.000 i ejendommen Labæk 8, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.006.833.

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