

C. Skov Pedersen Holding ApS

CVR-nr.: 37073237

Skibhusvej 97
5000 Odense C

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/01/2023

Carsten Skov Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden C. Skov Pedersen Holding ApS
Skibhusvej 97
5000 Odense C
e-mailadresse: carsten@skovpedersen.dk
CVR-nr.: 37073237
Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

Revisor REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS
Thujavej 27
5250 Odense SV
DK Danmark
CVR-nr.: 14335102
P-enhed: 1000724121

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C. Skov Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 2021/22.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense C, den 19/12/2022

Direktion

Carsten Skov Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i C. Skov Pedersen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C. Skov Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 01.10.21 – 30.09.22 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 revisorers 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 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.

Odense SV, den 19/12/2022

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS
CVR-nr.: 14335102
Bo Bødker, mne11588
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsejendomme samt at fungere som holdingselskab og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Generelt om indregning og måling

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 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 ressourcer 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, drift af ejendom samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Drift af ejendommen indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Indtægt af kapitalandele

Resultater efter skat fra dattervirksomhed indregnes efter den indre værdis metode.

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og låneomkostninger til kreditforening.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.

Administrationselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "Tilgodehavender fra dattervirksomheder" eller "Gæld til dattervirksomheder".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme (beregnet dagsværdi – ÅRL § 38)

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi jf. ÅRL § 38. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings-ejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra dattervirksomhed.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelens værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Tilgodehavender hos datterselskab

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

Tilgodehavende hos datterselskab omfatter tilgodehavende som følge af udlån og sambeskatningen.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender, der måles til nominal værdi.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er væsentlige kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		177.005	764.332
Resultat af ordinær primær drift		177.005	764.332
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-13.591	43.237
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		15.669	15.152
Andre finansielle omkostninger		-119.125	-119.783
Ordinært resultat før skat		59.958	702.938
Skat af årets resultat		7.053	-121.926
Årets resultat		67.011	581.012
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-12.469	43.237
Overført resultat		-38.320	2.078.160
I alt		67.011	581.012

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.990.000	5.990.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.990.000	5.990.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		114.954	128.545
Finansielle anlægsaktiver i alt		114.954	128.545
Anlægsaktiver i alt		6.104.954	6.118.545
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		414.157	383.351
Andre tilgodehavender		0	15.138
Periodeafgrænsningsposter		11.044	10.721
Tilgodehavender i alt		425.201	409.210
Likvide beholdninger		415.133	610.052
Omsætningsaktiver i alt		840.334	1.019.262
AKTIVER I ALT		6.945.288	7.137.807

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		66.076	78.545
Overført resultat		2.039.840	2.078.160
Forslag til udbytte		117.800	114.400
Egenkapital i alt		2.273.716	2.321.105
Hensættelse til udskudt skat		581.011	588.064
Hensatte forpligtelser i alt		581.011	588.064
Gæld til realkreditinstitutter		3.356.155	3.620.599
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.356.155	3.490.599
Gæld til realkreditinstitutter		133.000	130.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	17.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		583.406	590.538
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		734.406	738.038
Gældsforpligtelser i alt		4.090.561	4.228.637
PASSIVER I ALT		6.945.288	7.137.807

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum, primo	3.179.966	3.180
Opskrivning, primo	2.810.034	2.220
Årets opskrivninger	0	590
Investeringsjendom ialt	5.990.000	5.990

Ejendommen 95-97 ligger i Odense City og består af både erhvervs- og boliglejemål.

Investeringsjendomme indregnet til dagsværdi i balancen:
2021/22 med kr. 5.990.000
2020/21 med kr. 5.990.000

Årets regulering i dagsværdi er indregnet i resultatopgørelsen
2021/22 med kr. 0
2020/21 med kr. 590.000

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsjendomme

Ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsudgifter og kapitaliseret med en rente, der modsvarer det afkast, der kan opnås i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelsen af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommen.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30/9 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5% for butik og 3,75% for bolig.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsjendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsjendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomheden illustreres således:

Ændring i gennemsnitlig afkastkrav

	-0,5%	Gennemsnitbasis	+0,5%
Afkastprocent	4,13%	4,63%	5,13%
Dagsværdi	6.721.320	5.990.000	5.407.767

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.861.309

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld kr. 3.520.018 er sikret ved pant i ejendom.
Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør kr. 5.990.000
Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.950.000

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	1