

Christian Skov Holding ApS
Syvbjergvænge 240, 2625 Vallensbæk

CVR-nr. 21 48 61 32

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2016.

Christian Skov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Christian Skov Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 15. december 2016

Direktion

Christian Skov

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Christian Skov Holding ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Christian Skov Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. december 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Ladegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Christian Skov Holding ApS Syvbjergvænge 240 2625 Vallensbæk
	CVR-nr.: 21 48 61 32
	Stiftet: 1. februar 1999
	Hjemsted: Vallensbæk
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Christian Skov
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K
Dattervirksomhed	Interiør Gruppen A/S, Holte
Associeret virksomhed	Michaelsen & Skov Ejendomme ApS, Holte

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christian Skov Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret i regnskabspraksis for investeringsejendomme, som ikke er hovedaktiviteten til virksomheden. Hidtil har denne været målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme, som ikke er hovedaktivitet, måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen § 2 er forskellen mellem den regnskabsmæssig værdi og dagsværdien ultimo indregnet direkte på egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2015/2016 på kr. 162.383. Pr. 30. juni 2016 forøges egenkapitalen med 162.383, og balancesummen forøges med 195.420.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Selskabet har for regnskabsåret 2015/2016 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Investeringsejendomme, hvor dette ikke er virksomhedens hovedaktivitet, måles til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende udlejningsejendom, omkostninger vedrørende udlejningsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastkravet (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom..

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Christian Skov Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	21.932	-19.413
Værdiregulering af investeringsejendomme	209.322	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-29.578
Driftsresultat	231.254	-48.991
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.217.206	5.794.489
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	206.681	484.003
Andre finansielle indtægter	56.128	198.568
Øvrige finansielle omkostninger	-19.614	-22.018
Resultat før skat	3.691.655	6.406.051
Skat af årets resultat	-73.765	-30.334
Årets resultat	3.617.890	6.375.717
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-176.113	5.588.492
Udbytte for regnskabsåret	605.000	500.000
Overføres til overført resultat	3.189.003	287.225
Disponeret i alt	3.617.890	6.375.717

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.900.000	1.690.678
Materielle anlægsaktiver i alt	1.900.000	1.690.678
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.680.905	12.063.699
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	727.183	520.502
Finansielle anlægsaktiver i alt	12.408.088	12.584.201
Anlægsaktiver i alt	14.308.088	14.274.879
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.000	10.154
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.450	1.193.687
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.191.731	1.191.589
Udskudte skatteaktiver	0	13.902
Andre tilgodehavender	10.462	42.408
Tilgodehavender i alt	1.216.643	2.451.740
Andre værdipapirer og kapitalandele	353.648	0
Værdipapirer i alt	353.648	0
Likvide beholdninger	4.344.164	418.713
Omsætningsaktiver i alt	5.914.455	2.870.453
Aktiver i alt	20.222.543	17.145.332

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.274.338	12.450.451
6 Overført resultat	6.572.701	3.383.698
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	605.000	500.000
Egenkapital i alt	19.577.039	16.459.149
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	33.037	0
Hensatte forpligtelser i alt	33.037	0
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	523.329	565.371
Langfristede gældsforpligtelser i alt	523.329	565.371
Kortfristet del af langfristet gæld	42.042	41.585
Selskabsskat	32.698	36.989
Anden gæld	14.398	42.238
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	89.138	120.812
Gældsforpligtelser i alt	612.467	686.183
 Passiver i alt	 20.222.543	 17.145.332

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Virksomhedens væsentligste aktivitet består af at eje anparter i Interiør Gruppen A/S og Michaelsen & Skov Ejendomme ApS. Selskabet ejer desuden en lejlighed som bruges til udlejning.		
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015	1.749.834	1.749.834
Kostpris 30. juni 2016	1.749.834	1.749.834
Årets opskrivning	209.322	0
Opskrivninger 30. juni 2016	209.322	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-59.156	-29.578
Årets af-/nedskrivninger	0	-29.578
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	-59.156	-59.156
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	1.900.000	1.690.678
Omtale af centrale forudsætninger for dagsværdi		
Opgørelse af dagsværdien er baseret på realiserede handelsværdi pr. kvadratmeter i området. Der er i dagsværdiberegningen taget højde for vedligeholdelsesstand, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.		
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	93.750	93.750
Kostpris 30. juni 2016	93.750	93.750
Opskrivninger 1. juli 2015	11.969.949	6.865.460
Årets resultat	3.217.206	5.794.489
Udbytte	-3.600.000	-690.000
Opskrivninger 30. juni 2016	11.587.155	11.969.949
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	11.680.905	12.063.699
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Interiør Gruppen A/S	Holte	75 %

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	40.000	40.000
Kostpris 30. juni 2016	40.000	40.000
Opskrivninger 1. juli 2015	480.502	-3.501
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	206.681	484.003
Opskrivninger 30. juni 2016	687.183	480.502
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	727.183	520.502
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Michaelsen & Skov Ejendomme ApS	Holte	50 %
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	12.450.451	6.861.959
Resultatandel	-176.113	5.588.492
	12.274.338	12.450.451

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2015	3.383.698	3.096.473		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.189.003</u>	<u>287.225</u>		
	<u>6.572.701</u>	<u>3.383.698</u>		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. juli 2015	500.000	521.828		
Udloddet udbytte	-500.000	-521.828		
Udbytte for regnskabsåret	<u>605.000</u>	<u>500.000</u>		
	<u>605.000</u>	<u>500.000</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>42.042</u>	<u>350.980</u>	<u>565.371</u>	<u>606.956</u>
	<u>42.042</u>	<u>350.980</u>	<u>565.371</u>	<u>606.956</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 590, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.900 t.kr.				
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der oprettet ejerpantebrev på t.kr. 28.				
Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution til sikkerhed for mellemværende mellem Interiør Gruppen A/S og Danske Bank.				
10. Eventualposter				
Sambeskatning				
Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.				

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.