

## **COC Holding, Søndersø ApS**

**Maderupvej 124, 5471 Søndersø**

**CVR-nr. 30 48 89 70**

**Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. maj 2021

---

Christian O. Christensen  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for COC Holding, Søndersø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 4. maj 2021

### Direktion

Christian O. Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i COC Holding, Søndersø ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for COC Holding, Søndersø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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, den 4. maj 2021

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet	COC Holding, Søndersø ApS Maderupvej 124 5471 Søndersø CVR-nr.: 30 48 89 70 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Hjemsted: Nordfyns
Direktion	Christian O. Christensen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål ifølge vedtægterne er at være moderselskab for Snedker- og tømrermestrene Bjarne Jensen og Christian O. Christensen ApS.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billed af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 4,5%.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommens forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerhed ved ejendommens værdi er forøget i den udstrækning, at markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres.

Der hevises til note 1 og 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 713.828, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.005.824.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>318.070</b>	<b>343</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		205.707	884
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>523.777</b>	<b>1.227</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		420.254	283
Finansielle indtægter	3	14.669	7
Finansielle omkostninger	4	-161.804	-211
<b>Resultat før skat</b>		<b>796.896</b>	<b>1.306</b>
Skat af årets resultat	5	-83.068	-226
<b>Årets resultat</b>		<b>713.828</b>	<b>1.080</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		113.000	111
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.521	3
Overført resultat		585.307	966
		<b>713.828</b>	<b>1.080</b>

## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	9.250.000	8.760
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.250.000</b>	<b>8.760</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	873.250	733
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	25.000	25
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>898.250</b>	<b>758</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.148.250</b>	<b>9.518</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		217.068	22
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		75.350	75
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		148.346	79
<b>Tilgodehavender</b>		<b>440.764</b>	<b>176</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>74.689</b>	<b>32</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>515.453</b>	<b>208</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.663.703</b>	<b>9.726</b>



## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		333.516	318
Overført resultat		3.434.308	2.849
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	111
<b>Egenkapital</b>		<b>4.005.824</b>	<b>3.403</b>
Hensættelse til udskudt skat		632.000	573
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>632.000</b>	<b>573</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.883.264	5.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>4.883.264</b>	<b>5.025</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	144.220	142
Banker		349.745	35
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		371.208	290
Selskabsskat		92.414	74
Anden gæld		185.028	184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.142.615</b>	<b>725</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.025.879</b>	<b>5.750</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.663.703</b>	<b>9.726</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	317.995	2.849.001	110.600	3.402.596
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	15.521	585.307	113.000	713.828
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>333.516</b>	<b>3.434.308</b>	<b>113.000</b>	<b>4.005.824</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,5%. Vi henviser til note 6, hvor følsomheden i afkastet er beskrevet.

Ud over ændring i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger mv. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien på ejendommen.

	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.669	7
	<b>14.669</b>	<b>7</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	161.804	211
	<b>161.804</b>	<b>211</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	t.kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	24.068	11
Årets udskudte skat	59.000	215
	<b>83.068</b>	<b>226</b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	6.185.957
Tilgang i årets løb	284.292
Kostpris 31. december	6.470.249
Værdireguleringer 1. januar	2.574.044
Årets værdireguleringer	205.707
Værdireguleringer 31. december	2.779.751
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.250.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af boliger, som alle er klassificeret som boliglejemaal. Investeringsejendommen er beliggende i Odense.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for den enkelte ejendom er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommen. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 4,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 4,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Odense.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på ca. 4,5%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	10.400.000	9.250.000	8.320.000
Ændring i dagsværdi	1.150.000	0	-930.000

## Noter

	2020	2019
	kr.	t.kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	135.001	135
Kostpris 31. december	135.001	135
Værdireguleringer 1. januar	597.995	415
Årets resultat	420.254	283
Udbytte modtaget	-280.000	-100
Værdireguleringer 31. december	738.249	598
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>873.250</b>	<b>733</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Snedker- og tømrermestrene Bjarne Jensen og Christian O. Christensen ApS	Søndersø	100%

## Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	25.000	25
Kostpris 31. december	25.000	25
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.000</b>	<b>25</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Jørgensen & Christensen ApS	Søndersø	50%

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.167.245	5.027.484	144.220	4.346.919
	<b>5.167.245</b>	<b>5.027.484</b>	<b>144.220</b>	<b>4.346.919</b>

## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 92 pr. 31. december 2020. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.027, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 9.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 500.000 i ovenstående grunde og bygninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COC Holding, Søndersø ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til udlejningsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbytte deklarerer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for COC Holding, Søndersø ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder er værdiansat til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

COC Holding, Søndersø ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.