

  
**COC Holding, Søndersø ApS**

Maderupvej 124, 5471 Søndersø

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

**Årsrapport for 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2024

---

Christian Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 13. juni 2024

### Direktion

Christian O. Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for COC Holding, Søndersø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 13. juni 2024

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
statsautoriseret 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 2023 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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 53.827, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.012.824.

### 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	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>443.405</b>	<b>576</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	33.182	-180
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>476.587</b>	<b>396</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-192.487	113
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		61.771	0
Finansielle indtægter	3	19.455	540
Finansielle omkostninger	4	-394.587	-174
<b>Resultat før skat</b>		<b>-29.261</b>	<b>875</b>
Skat af årets resultat	5	-24.566	-173
<b>Årets resultat</b>		<b>-53.827</b>	<b>702</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		122.000	118
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-192.883	113
Overført resultat		17.056	471
		<b>-53.827</b>	<b>702</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		15.420.000	14.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>15.420.000</b>	<b>14.500</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	372.209	564
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	25
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>372.209</b>	<b>589</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.792.209</b>	<b>15.089</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		150.188	303
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	75
Selskabsskat		62.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	12
<b>Tilgodehavender</b>		<b>212.188</b>	<b>390</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.794</b>	<b>22</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>246.982</b>	<b>412</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.039.191</b>	<b>15.501</b>



## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		236.812	429
Overført resultat		5.529.012	5.512
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	118
<b>Egenkapital</b>		<b>6.012.824</b>	<b>6.184</b>
Hensættelse til udskudt skat		956.000	948
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>956.000</b>	<b>948</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.362.088	6.414
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>6.362.088</b>	<b>6.414</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	143.873	242
Banker		1.635.666	560
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		592.424	716
Selskabsskat		0	159
Skyldigt sambeskatningsbidrag		16.566	0
Anden gæld		319.750	278
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.708.279</b>	<b>1.955</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.070.367</b>	<b>8.369</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.039.191</b>	<b>15.501</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	429.695	5.511.956	117.800	6.184.451
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	-192.883	17.056	122.000	-53.827
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>236.812</b>	<b>5.529.012</b>	<b>122.000</b>	<b>6.012.824</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	33.182	-180
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>33.182</b>	<b>-180</b>
	<b>33.182</b>	<b>-180</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.455	0
Andre finansielle indtægter	0	540
	<b>19.455</b>	<b>540</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	394.587	174
	<b>394.587</b>	<b>174</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16.566	205
Årets udskudte skat	8.000	-32
	<b>24.566</b>	<b>173</b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	10.317.240
Tilgang i årets løb	886.818
Kostpris 31. december	11.204.058
Værdireguleringer 1. januar	4.182.760
Årets værdireguleringer	33.182
Værdireguleringer 31. december	4.215.942
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.420.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af boliger, som alle er klassificeret som boliglejemål. 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. 4,75%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 4,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Odense.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023, er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på ca. 4,75%.

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% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25

## Noter

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

Dagsværdi	<u>17.300.000</u>	<u>15.420.000</u>	<u>13.890.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.880.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.530.000</u>

## Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	135.001	135
Kostpris 31. december	135.001	135
Værdireguleringer 1. januar	429.695	616
Årets resultat	-192.487	113
Udbytte modtaget	0	-300
Værdireguleringer 31. december	237.208	429
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>372.209</b>	<b>564</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

## Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	25.000	25
Afgang i årets løb	-25.000	0
Kostpris 31. december	0	25
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Jørgensen & Christensen ApS	Søndersø	50%

## Noter

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	6.657.215	6.505.961	143.873	5.809.167
	<b>6.657.215</b>	<b>6.505.961</b>	<b>143.873</b>	<b>5.809.167</b>

### 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. 0 pr. 31. december 2023. 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. 7.541, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 16.020.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COC Holding, Søndersø ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 administrationsselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.