

COC Holding, Søndersø ApS

Maderupvej 124, 5471 Søndersø

CVR-nr. 30 48 89 70

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. maj 2022

Christian O. 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

14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 16. maj 2022

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 2021 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 16. maj 2022

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 2021
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 mereretvisende 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, hvorforusikkerhed ved ejendommens værdi er forøget i den udstrækning, at markedsrenten ændrer sig, eninvestors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres.

Der hevises til note 1 og 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.703.667, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.596.491.

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	2021 kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste		448.110	317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.583.009	206
Resultat før finansielle poster		2.031.119	523
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		277.972	420
Finansielle indtægter	2	0	15
Finansielle omkostninger	3	-203.568	-161
Resultat før skat		2.105.523	797
Skat af årets resultat	4	-401.856	-83
Årets resultat		1.703.667	714
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		114.400	113
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-17.295	16
Overført resultat		1.606.562	585
		1.703.667	714

Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	14.680.000	9.250
Materielle anlægsaktiver		14.680.000	9.250
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	751.222	873
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	25.000	25
Finansielle anlægsaktiver		776.222	898
Anlægsaktiver i alt		15.456.222	10.148
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	217
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		75.350	75
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		66.484	148
Tilgodehavender		141.834	440
Likvide beholdninger		63.581	74
Omsætningsaktiver i alt		205.415	514
Aktiver i alt		15.661.637	10.662

Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		316.221	334
Overført resultat		5.040.870	3.434
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113
Egenkapital		5.596.491	4.006
Hensættelse til udskudt skat		980.000	632
Hensatte forpligtelser i alt		980.000	632
Gæld til realkreditinstitutter		7.211.528	4.883
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.211.528	4.883
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	239.429	144
Banker		509.422	350
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.922	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		741.212	371
Selskabsskat		78.340	92
Anden gæld		294.293	184
Kortfristede gældsforpligtelser		1.873.618	1.141
Gældsforpligtelser i alt		9.085.146	6.024
Passiver i alt		15.661.637	10.662

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	333.516	3.434.308	113.000	4.005.824
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	-17.295	1.606.562	114.400	1.703.667
Egenkapital 31. december	125.000	316.221	5.040.870	114.400	5.596.491

Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	15
	0	15
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.274	0
Andre finansielle omkostninger	173.294	161
	203.568	161
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	53.856	24
Årets udskudte skat	348.000	59
	401.856	83

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	6.470.249
Tilgang i årets løb	3.846.991
Kostpris 31. december	<u>10.317.240</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.779.751
Årets værdireguleringer	1.583.009
Værdireguleringer 31. december	<u>4.362.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>14.680.000</u></u>

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. 4,5%, 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

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 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	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	16.500.000	14.660.000	13.200.000
Ændring i dagsværdi	1.840.000	0	-1.460.000

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	135.001	135
Kostpris 31. december	135.001	135
Værdireguleringer 1. januar	738.249	598
Årets resultat	277.972	420
Udbytte modtaget	-400.000	-280
Værdireguleringer 31. december	616.221	738
Regnskabsmæssig værdi 31. december	751.222	873

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	25.000	25
Kostpris 31. december	25.000	25
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.000	25

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Jørgensen & Christensen ApS	Søndersø	50%

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.027.484	7.374.803	239.429	6.412.501
	5.027.484	7.374.803	239.429	6.412.501

9 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.

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. 77 pr. 31. december 2021. 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 2021 udgør t.kr. 14.680.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COC Holding, Søndersø ApS for 2021 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.

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.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for COC Holding, Søndersø ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

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 gældsmetode 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.