

COC Holding, Søndersø ApS

Maderupvej 124, 5471 Søndersø

CVR-nr. 30 48 89 70

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. april 2020

Christian O. Christensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning

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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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. april 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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. april 2020

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 2019 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 2019 udviser et overskud på kr. 1.079.906, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.402.596.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at alle selskabets markeder kan blive 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste		343.098	192
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		884.415	0
Resultat før finansielle poster		1.227.513	192
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		283.055	195
Finansielle indtægter	3	7.151	8
Finansielle omkostninger	4	-212.116	-51
Resultat før skat		1.305.603	344
Skat af årets resultat	5	-225.697	-34
Årets resultat		1.079.906	310
Foreslået udbytte		110.600	108
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.055	95
Overført resultat		966.251	107
		1.079.906	310

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	8.760.000	3.970
Materielle anlægsaktiver		8.760.000	3.970
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	732.996	550
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	25.000	25
Finansielle anlægsaktiver		757.996	575
Anlægsaktiver i alt		9.517.996	4.545
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.874	232
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		75.350	75
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		79.240	54
Periodeafgrænsningsposter		0	9
Tilgodehavender		176.464	370
Likvide beholdninger		32.037	20
Omsætningsaktiver i alt		208.501	390
Aktiver i alt		9.726.497	4.935

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		317.995	315
Overført resultat		2.849.001	1.883
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108
Egenkapital		3.402.596	2.431
Hensættelse til udskudt skat		573.000	358
Hensatte forpligtelser i alt		573.000	358
Gæld til realkreditinstitutter		5.025.251	1.621
Langfristede gældsforpligtelser	9	5.025.251	1.621
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	141.994	108
Banker		34.237	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		290.482	152
Selskabsskat		73.937	73
Anden gæld		185.000	192
Kortfristede gældsforpligtelser		725.650	525
Gældsforpligtelser i alt		5.750.901	2.146
Passiver i alt		9.726.497	4.935
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	314.940	1.882.750	108.000	2.430.690
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	3.055	966.251	110.600	1.079.906
Egenkapital 31. december	125.000	317.995	2.849.001	110.600	3.402.596

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.

	2019 kr.	2018 t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.151	8
	7.151	8
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	212.116	51
	212.116	51

Noter

	2019	2018
	kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.697	33
Årets udskudte skat	215.000	1
	<u>225.697</u>	<u>34</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	2.280.371
Tilgang i årets løb	<u>3.905.585</u>
Kostpris 31. december	<u>6.185.956</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.689.629
Årets værdireguleringer	<u>884.415</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.574.044</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.760.000</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

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	9.840.000	8.760.000	7.870.000
Ændring i dagsværdi	1.080.000	0	-890.000

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	135.001	135
Kostpris 31. december	135.001	135
Værdireguleringer 1. januar	414.940	320
Årets resultat	283.055	195
Udbytte modtaget	-100.000	-100
Værdireguleringer 31. december	597.995	415
Regnskabsmæssig værdi 31. december	732.996	550

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
8 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	Egenkapital	Årets resultat
Jørgensen & Christensen ApS	Søndersø	50%	69.394	28.922

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.729.059	5.167.245	141.994	4.500.399
	1.729.059	5.167.245	141.994	4.500.399

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. 22 pr. 31. december 2019. 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. 5.167, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 8.760.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COC Holding, Søndersø ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

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.

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 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 sambe- skattede 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 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 kostpri- sen. 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.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.