

REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, info@revisorgaarden-odense.dk
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK*

Årsrapport for 2018/19

01.10.18 - 30.09.19
(4. regnskabsår)

C. Skov Pedersen Holding ApS

Vibekevej 22
5250 Odense SV

CVR-nr. 37073237

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

20/1-2020

Dirigent:


Carsten Skov Pedersen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C. Skov Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 10. oktober 2019.

Direktion



Carsten Skov Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i C. Skov Pedersen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C. Skov Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 01.10.18 – 30.09.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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 SV, den 10. oktober 2019

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS

CVR 14335102



Bo Bødker

Registreret revisor

MNE 11588

Selskabsoplysninger

Selskabet	C. Skov Pedersen Holding ApS Vibekevej 22 5250 Odense SV
Direktion	Carsten Skov Pedersen
Revisor	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS Thujavej 27 5250 Odense SV
Pengeinstitut	Totalbanken
Tilknyttede virksomheder	Klassisk Design ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsejendomme samt at fungere som holdingselskab og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C. Skov Pedersen Holding ApS for 2018/19 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, drift af ejendom samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Drift af ejendommen indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Indtægt af kapitalandele

Resultater efter skat fra dattervirksomhed indregnes efter den indre værdis metode.

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og låneomkostninger til kreditforening.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "Tilgodehavender fra dattervirksomheder" eller "Gæld til dattervirksomheder".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme (beregnet dagsværdi – ÅRL § 38)

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi jf. ÅRL § 38. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings-ejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra dattervirksomhed.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelens værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Tilgodehavender hos datterselskab

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

Tilgodehavende hos datterselskab omfatter tilgodehavende som følge af udlån og sambeskatningen.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender, der måles til nominel værdi.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke

Anvendt regnskabspraksis

er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er væsentlige kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	548.163	158
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før finansielle poster	548.163	158
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.432	20
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.218	9
Andre finansielle omkostninger	<u>133.287</u>	<u>160</u>
Resultat før skat	429.525	27
Skat af årets resultat	<u>70.065</u>	<u>2</u>
Årets resultat	<u>359.460</u>	<u>25</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	1.495.120	1.578
Årets resultat	<u>359.460</u>	<u>25</u>
Til disposition	<u>1.854.580</u>	<u>1.603</u>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	110.600	108
Overført resultat	<u>1.743.980</u>	<u>1.495</u>
Disponeret i alt	<u>1.854.580</u>	<u>1.603</u>

Balance 30. september

Note		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	tkr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendom	5.400.000	5.022
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.400.000</u>	<u>5.022</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	49.051	44
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>49.051</u>	<u>44</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.449.051</u>	<u>5.066</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	246.442	230
	Andre tilgodehavender	16.518	2
	Periodeafgrænsningsposter	7.500	7
	Tilgodehavender i alt	<u>270.460</u>	<u>239</u>
	Likvide beholdninger	<u>535.351</u>	<u>699</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>805.812</u>	<u>938</u>
	Aktiver i alt	<u>6.254.863</u>	<u>6.004</u>

Balance 30. september

Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	1.743.980	1.495
Foreslået udbytte	110.600	108
Egenkapital i alt	<u>1.904.580</u>	<u>1.653</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	466.852	390
Hensatte forpligtelser i alt	<u>466.852</u>	<u>390</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.361.019	3.482
Kortfristet del af langfristet gæld	-125.000	-125
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.236.019</u>	<u>3.357</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	125.000	125
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.500	15
Anden gæld	508.911	463
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>647.411</u>	<u>603</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.883.430</u>	<u>3.961</u>
Passiver i alt	<u>6.254.863</u>	<u>6.004</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5	Eventualposter m.v.	

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018/19	2017/18
		kr.	tkr.

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

2	Investeringsjendom	2018/19	2017/18
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	3.179.966	2.890
	Tilgang i årets løb	0	290
	Opskrivning, primo	1.842.013	1.842
	Årets opskrivninger	378.021	0
	Investeringsjendom i alt	5.400.000	5.022

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme

Ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsudgifter og kapitaliseret med en rente, der modsvarer det afkast, der kan opnås i et velfungerende finansielt marked

Hvor fastlæggelsen af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommen

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30/9 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 % for butik og 4,25 % for bolig

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

Følsomheden illustreres således:

Ændring i gennemsnitlig afkastkrav	-0,5%	gennemsnit basis	+0,5%
Afkastprocent	4,75%	5,25 %	5,75%
Dagsværdi	5.989.917	5.400.000	4.972.263

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.700.000

Noter til årsrapporten

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld kr. 3.361.019 er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør kr. 5.400.000

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.950.000

5 **Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.