

# 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 2017/18

01.10.17 - 30.09.18  
(3. regnskabsår)

### C. Skov Pedersen Holding ApS

Vibekevej 22  
5250 Odense SV

CVR-nr. 37073237

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den . 18/11-19

Dirigent:

  
Carsten Skov Pedersen

# Indholdsfortegnelse

---

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

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C. Skov Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 2017/18.

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

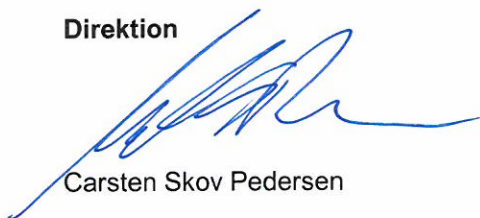
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 7. november 2018.

**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 01.10.17 – 30.09.18 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 7. november 2018

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**

**CVR 14335102**



Bo Bøcker

Registreret revisor

MNE 11588

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	C. Skov Pedersen Holding ApS Vibekevej 22 5250 Odense SV
<b>Direktion</b>	Carsten Skov Pedersen
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS  Thujavej 27 5250 Odense SV
<b>Pengeinstitut</b>	Totalbanken
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsejendomme samt at fungere som holdingselskab og dermed beslægtet virksomhed.
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Klassisk Design ApS

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

### **Investeringsejendomme**

Måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev Investeringsejendomme målt til kostpris reduceret med afskrivninger.

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat anses som tilfredsstillende

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for C. Skov Pedersen Holding ApS for 2017/18 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

### Investeringsejendomme

Måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris reduceret med afskrivninger.

### Reserve for dagsværdi

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Reguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Via overskudsdisponeringen indregnes en positiv regulering som fri egenkapital under posten "Overført overskud".

### Begrundelser

Praksisændringen sker, fordi ledelsen ønsker at vise aktivernes aktuelle værdier i stedet for de historiske kostpriser. Praksisændringen er ikke mindst begrundet i de væsentlige værdistigninger, der har fundet sted i de senere år. Efter ledelsens opfattelse giver det et mere retvisende billede af selskabets aktiver.

### Beløbsmæssige effekter

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen. De akkumulerede beløbsmæssige forskelle – i forhold til tidligere praksis – er på balancedagen 2018:

- Aktiver forøges med opskrivning 1.899.329 kr.
- Egenkapital forøges med opskrivning – udskudt skat 1.512.660 kr.
- Hensættelser til udskudt skat forøges med 386.669 kr.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede praksis.

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

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.

## Nettoomsætning

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

## 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. Aktuel 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 administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme (beregnet dagsværdi – ÅRL § 38)

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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.

## Kapitalandele

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



# Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationseværdi 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 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 nominel restgæld.

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

## **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 nominel restgæld.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>157.925</b>	<b>22</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>157.925</b>	<b>22</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.881	-26
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.863	9
Andre finansielle omkostninger	160.167	129
<b>Resultat før skat</b>	<b>26.502</b>	<b>-125</b>
Skat af årets resultat	1.824	0
<b>Årets resultat</b>	<b>24.678</b>	<b>-125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	1.578.442	1.809
Årets resultat	24.678	-125
<b>Til disposition</b>	<b>1.603.120</b>	<b>1.684</b>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	108.000	106
Overført resultat	1.495.120	1.578
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.603.120</b>	<b>1.684</b>

## Balance 30. september

Note		<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		kr.	tkr.
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendom	5.021.979	4.732
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.021.979</u>	<u>4.732</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.619	24
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>43.619</u>	<u>24</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.065.598</u>	<u>4.756</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	230.448	222
	Andre tilgodehavender	1.704	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.800	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>238.952</u>	<u>222</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>699.412</u>	<u>102</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>938.365</u>	<u>323</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>6.003.963</u>	<u>5.079</u>

## Balance 30. september

Note	2017/18	2016/17
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	1.495.120	1.578
Foreslået udbytte	108.000	106
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.653.120</b>	<b>1.734</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	390.197	387
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>390.197</b>	<b>387</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.482.395	2.794
Kortfristet del af langfristet gæld	-125.000	-97
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.357.395</b>	<b>2.697</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	125.000	97
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12
Selskabsskat	0	26
Anden gæld	463.250	126
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>603.250</b>	<b>261</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.960.646</b>	<b>2.958</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.003.963</b>	<b>5.079</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter m.v.		

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
		kr.	tkr.

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

<b>2</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	2.889.854	2.836
	Tilgang i årets løb	290.112	53
	Opskrivning, primo	1.842.013	0
	Årets opskrivninger	0	1.842
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>5.021.979</b>	<b>4.732</b>

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 2018 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	4,88%	5,38 %	5,88
Dagsværdi	5.547.767	5.021.979	4.590.666

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.860.000

### 4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld kr. 3.482.395 er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør kr. 5.021.979

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.650.000

### 5 **Eventualposter m.v.**

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