

C. Skov Pedersen Holding ApS

Skibhusvej 97,


5000 Odense C

CVR-nr. 37073237

Årsrapport 2022/23

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. februar 2024



Carsten Skov Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

C. Skov Pedersen Holding ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for C. Skov Pedersen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.


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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 1. februar 2024

Direktion



Carsten Skov Pedersen
Direktør

C. Skov Pedersen Holding ApS

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 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

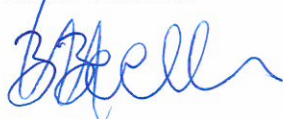
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 1. februar 2024

Revisorgården i Odense ApS

CVR-nr. 14335102



Bo Bødker

Registreret revisor

mne11588

C. Skov Pedersen Holding ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	C. Skov Pedersen Holding ApS Skibhusvej 97, 5000 Odense C
Telefon	51677680
E-mail	carsten@skovpedersen.dk
CVR-nr.	37073237
Stiftelsesdato	1. september 2015
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Carsten Skov Pedersen
Revisor	Revisorgården i Odense ApS Thujavej 27 5250 Odense SV
CVR-nr.	14335102
Pengeinstitut	Totalbanken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af lokaler til erhverv og bolig samt ejer anparter i datterselskab

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 577.047, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 7.949.595, og en egenkapital på kr. 2.732.963.

C. Skov Pedersen Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for C. Skov Pedersen Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, drift af udlejning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning fra huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder kursgevinst ved omlægning af realkreditlån.

Eksterne omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til drift af udlejning omfatter drift af bolig og erhvervs-udlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

C. Skov Pedersen Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 og 6%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

C. Skov Pedersen Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

C. Skov Pedersen Holding ApS

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		790.397	177.003
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		136.857	0
Driftsresultat		927.254	177.003
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-25.522	-13.591
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		16.873	15.669
Finansielle omkostninger		-198.682	-119.124
Resultat før skat		719.923	59.957
Skat af årets resultat		-142.876	7.053
Årets resultat		577.047	67.010
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-25.522	13.591
Overført resultat		480.569	-64.381
Resultatdisponering		577.047	67.010

C. Skov Pedersen Holding ApS

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.126.857	5.990.000
Materielle anlægsaktiver		6.126.857	5.990.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		89.432	114.954
Finansielle anlægsaktiver		89.432	114.954
Anlægsaktiver		6.216.289	6.104.954
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		431.031	414.157
Periodeafgrænsningsposter		11.782	11.044
Tilgodehavender		442.813	425.201
Likvide beholdninger		1.288.422	415.133
Omsætningsaktiver		1.731.235	840.334
Aktiver		7.947.524	6.945.288

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		39.432	92.136
Overført resultat		2.521.531	2.013.779
Udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Egenkapital		2.732.963	2.273.715
Hensættelser til udskudt skat		723.887	581.011
Hensatte forpligtelser		723.887	581.011
Gæld til realkreditinstitutter		2.959.096	3.356.156
Anden gæld		816.134	0
Langfristede gældsforpligtelser	2	3.775.230	3.356.156
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		73.000	133.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		593.289	552.251
Deposita		31.155	31.155
Kortfristede gældsforpligtelser		715.444	734.406
Gældsforpligtelser		4.490.674	4.090.562
Passiver		7.947.524	6.945.288
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.959.096	73.000
Anden gæld	816.134	
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		816.134
	3.775.230	73.000
		3.416.134

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld kr. 3.071.799 er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør kr. 6.126.857

Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.950.000

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen 95-97 ligger i Odense City og består af både erhvervs- og boligejemål.

Investeringsjendomme indregnet til dagsværdi i balancen:

2022/23 med kr. 6.126.857

2021/22 med kr. 5.990.000

2020/21 med kr. 5.990.000

Årets regulering i dagsværdi er indregnet i resultatopgørelsen

2022/23 med kr. 136.857

2021/22 med kr. 0

2020/21 med kr. 590.000

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme

Ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter 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 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,75% for butik og 4,00% 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:

Noter

			2022/23	2021/22
Ændring i gennemsnitlig afkastkrav				
	-0,5%	Gennemsnitbasis		+0,5%
Afkastprocent	4,38%	4,88%		5,38%
Dagsværdi	7.130.411	6.126.857		5.805.055

6. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi ind- regnet i §49,3 reserven
Investeringsjendomme, beboelse	6.126.857	136.857	0	0