

# 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 2020/21

01.10.20 - 30.09.21  
(6. regnskabsår)

### C. Skov Pedersen Holding ApS

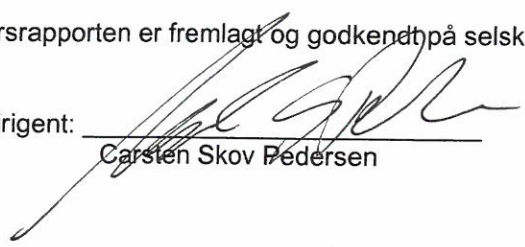
Skibhusvej 97  
5000 Odense C

CVR-nr. 37073237

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

28/1 2022

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 2020/21.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 13. januar 2022.

**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 01.10.20 – 30.09.21 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 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 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 13. januar 2022

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**  
**CVR 14335102**



Bo Bødker  
Registreret revisor  
MNE 11588

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	C. Skov Pedersen Holding ApS Skibhusvej 97 5000 Odense C
<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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for C. Skov Pedersen Holding ApS for 2020/21 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. 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 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

#### 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.

### 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 kapitalandelene 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 nominal 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 nettorealiseringsværdi.

### **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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>764.332</b>	<b>182</b>
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>764.332</b>	<b>182</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.237	36
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.152	13
Andre finansielle omkostninger	<u>119.783</u>	<u>193</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>702.938</b>	<b>37</b>
Skat af årets resultat	<u>121.926</u>	<u>-22</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>581.012</u></b>	<b><u>59</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	1.654.785	1.744
Årets resultat	<u>581.012</u>	<u>59</u>
<b>Til disposition</b>	<b><u>2.235.797</u></b>	<b><u>1.803</u></b>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	114.400	113
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.237	35
Overført resultat	<u>2.078.160</u>	<u>1.655</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.235.797</u></b>	<b><u>1.803</u></b>

## Balance 30. september

Note		<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	tkr.
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendom	5.990.000	5.400
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.990.000</u>	<u>5.400</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	128.545	85
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>128.545</u>	<u>85</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.118.545</u>	<u>5.485</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	383.351	412
	Andre tilgodehavender	15.138	21
	Periodeafgrænsningsposter	10.721	11
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>409.210</u>	<u>444</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>610.052</u>	<u>624</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.019.262</u>	<u>1.068</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.137.807</u>	<u>6.553</u>

## Balance 30. september

Note		<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	tkr.
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	78.545	35
	Overført resultat	2.078.160	1.655
	Foreslået udbytte	114.400	113
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.321.105</u>	<u>1.853</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	588.064	451
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>588.064</u>	<u>451</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.620.599	3.750
	Kortfristet del af langfristet gæld	-130.000	-130
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.490.599</u>	<u>3.620</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	130.000	130
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	19
	Anden gæld	590.538	480
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>738.038</u>	<u>629</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.228.637</u>	<u>4.249</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>7.137.807</u>	<u>6.553</u>
4	Særlige poster		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Eventualposter m.v.		

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
		kr.	tkr.

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

## Investeringsejendom

	kr.	tkr.
Anskaffelsessum, primo	3.179.966	3.180
Opskrivning, primo	2.220.034	2.220
Årets opskrivninger	590.000	0
<b>Investeringsejendom i alt</b>	<b>5.990.000</b>	<b>5.400</b>

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

Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi i balancen:

2020/21 med kr. 5.990.000

2019/20 med kr. 5.400.000

Årets regulering i dagsværdi er indregnet i resultatopgørelsen

2020/21 med kr. 590.000

2019/20 med kr. 0

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 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5% for butik og 3,75% 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%	Gennemsnitbasis	+0,5%
Afkastprocent	4,13%	4,63%	5,13%
Dagsværdi	6.721.320	5.990.000	5.407.767

## Noter til årsrapporten

---

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.994.309

### 4 Særlige poster

Posten indeholder regulering til dagsværdi på ejendomme kr. 590.000.  
Beløbet indgår i andre driftsindtægter under bruttofortjenesten.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld kr. 3.652.865 er sikret ved pant i ejendom.  
Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør kr. 5.990.000  
Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.950.000

### 6 Kontraktlige forpligtelser

Ingen

### 7 Eventualposter m.v.

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