

Cervo Holding ApS

Hans Jensens Stræde 29
5000 Odense C

CVR-nr. 31 59 71 45

Årsrapport

1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 26/4 2018



Henning Borup Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Cervo Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. september 2018

Direktion

Marianne Jacobsen



Henning Christian Borup
Jacobsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cervo Holding ApS

Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Cervo Holding ApS for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet eller årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

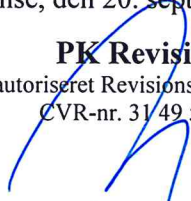
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 20. september 2018

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88



Palle Knudsen
Statsautoriseret revisor
mne11903

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cervo Holding ApS
Hans Jensens Stræde 29
5000 Odense C

CVR-nr.: 31 59 71 45
Kommune: Odense
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Regnskabsår: 10. regnskabsår

Direktion

Marianne Jacobsen
Henning Christian Borup Jacobsen

Revisor

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rugårdsvej 46C
5000 Odense C
Telefon 65 48 73 00
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen

Formål

Selskabets formål er at eje aktier og anpartar i andre selskaber, investering samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Hoved- og nøgletal

	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
HOVEDTAL				
Resultat af ordinær drift	68.020.463	59.272.100	-55.620	-24.124
Resultat af finansielle poster	-13.514.378	8.849.505	25.671.426	27.746.535
Årets resultat	49.545.940	54.343.267	25.209.199	28.092.581
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser	25.209.199	27.726.311	25.209.199	28.092.581
Balancesum	822.113.289	772.954.699	189.354.606	166.869.209
Egenkapital	307.239.168	265.636.627	186.127.917	161.022.117
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	186.127.920	161.022.120	186.127.917	161.022.117
PENGESTRØMME				
- fra driftsaktivitet	12.765.171	86.138.718	-37.253.673	48.108.313
- fra investeringsaktivitet	-80.147.466	-68.761.162	0	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-197.887.268	-95.942.967	0	0
- fra finansieringsaktivitet	-19.174.799	-22.290.768	8.056.600	1.936.800
 Antal personer beskæftiget	 8	 8	 0	 0
NØGLETAL i %				
Afkastningsgrad	8,3	7,7	0,0	0,0
Soliditetsgrad	37,4	34,4	98,3	96,5
Forrentning af egenkapital	21,2	24,5	14,5	19,1

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad = (Resultat før finansielle poster x 100)/Samlede aktiver

Soliditetsgrad = (Egenkapital ultimo x 100)/Samlede aktiver

Forrentning af egenkapital = (Årets resultat x 100)/Gennemsnitlig egenkapital

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Koncernen har efter regnskabsårets afslutning solgt et større udviklingsprojekt i København med fortjeneste.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Koncernen forventer fortsat vækst inden for projektudvikling af investeringsejendomme, som vil være koncernens primære fokus. Mindre enkel investeringsejendomme forventes derfor ikke at være koncernens prioritet fremadrettet. Økonomisk forventes lignede positiv resultat som opnået i år, hvilket ledelsen synes tilfredsstillende.

Koncernen videnressourcer

Koncernen har stor viden inden for udvikling af større investeringsejendomsprojekter både opførselsfasen samt efterfølgende administration. Koncernens medarbejdere har stor fokus på projekter og bruger mange ressourcer på at være opdaterede inden for ejendomsbranchen.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Prisrisici

Koncernens lejeindtægter er ikke undergivet større prisrisici grundet dens stabile og forudseelige art. Investeringsejendomsprojekternes værdi for koncernen er afhængig af markedet for investeringsejendomme og alternative investeringer såsom aktier, obligationer og lignede. Der ligger derved en risici forbundet med udsving i alternative investeringer, som potentielle købere til projekterne kunne investere i.

Valutarisici

Koncernen udlejer ejendomme i Danmark, hvorfor der af denne grund kun modtages lejeindtægter i danske kroner. Koncernens projekter er hidtil ligeledes handlet i danske kroner. Der er derfor hidtil ikke valutariske risici forbundet med driften. Koncernen har indgået en mindre andel af sin langfristede gæld i euro, som ikke vil give koncernen anledning til betydelig valutarisk risici da euroen er bundet til kronen.

Renterisici

Koncernen har mange langfristede gældsforpligtelser hvilket indebærer en renterisici forbundet med udsvingninger i renten. For at sikre sig mod denne renterisici har selskabet indgået renteswap kontrakter, som sikre en fast og forudseelige rente de langfristede gældsforpligtelser. Disse kontrakter er indregnet til markedsværdi.

Ledelsesberetning

Påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion eller afhjælpning heraf

Specielt på investeringsejendomsprojekter er koncernens resultater afhængig af eksternt miljø i forhold til andre investeringsalternativer såsom aktier, obligation mm. Hvis alternative investeringer til investeringsejendomme er mere gunstige vil det give øget konkurrence og derved påvirke salgsværdien af investeringsejendommene.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

For at opnå bedst mulige resultater inden for projektudvikling af investeringsejendomme, investerer koncernen i udvikling af deres medarbejdere, således de hele tiden er opdaterede inden for den nyeste og bedste måde at opføre byggeri på og andre forhold vedrørende investeringsejendomme.

Miljø

Koncernen arbejder med bæredygtige løsninger indenfor byggeri. Både hvad angår husbyggeri og byggemodning. Koncernen har bl.a. opført et rækkehus projekt i Smørum efter BR2020 krav med solceller. Ved flere byggerier arbejdes desuden med nedsivning på egen grund.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Cervo Holding ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Cervo Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, kapitalbesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udlignes med moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af tilknyttede virksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 10 år. Resterende negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Positive forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster under resultatdisponeringen og egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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. For enkelte ejendomme fastsættes dagsværdien på baggrund af erhvervsjendommismæglervurdering.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Andre materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastsættelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttes af den overtagne virksomhed indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 10 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwillen er knyttet til.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede 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 en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerede marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
Bruttofortjeneste		31.005.662	32.975.485	-55.620	-24.124
Personaleomkostninger	1	-3.808.179	-3.761.917	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-368.367	-384.947	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		26.829.116	28.828.621	-55.620	-24.124
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		41.191.347	30.443.479	0	0
Driftsresultat - EBIT		68.020.463	59.272.100	-55.620	-24.124
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	25.330.077	27.786.711
Andre finansielle indtægter		9.105.816	28.447.311	167	48.398
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0	369.625	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	0	0	-1.067
Andre finansielle omkostninger		-22.620.194	-19.597.806	-28.443	-87.507
Resultat før skat		54.506.085	68.121.605	25.615.806	27.722.411
Skat af årets resultat		-4.960.145	-13.778.338	-406.607	370.170
Årets resultat		49.545.940	54.343.267	25.209.199	28.092.581

Balance 30. april

		2018	2017	2018	2017
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
Investeringsejendomme	2	633.932.201	626.000.998	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	1.766.157	2.134.524	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2	127.878.205	32.549.744	0	0
Materielle anlægsaktiver		763.576.563	660.685.266	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	126.054.564	108.884.487
Deposita	4	171.365	167.254	0	0
Finansielle anlægsaktiver		171.365	167.254	126.054.564	108.884.487
ANLÆGSAKTIVER		763.747.928	660.852.520	126.054.564	108.884.487
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		122.149	30.642	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	42.452.002	7.939.608
Selskabsskat		0	0	0	0
Andre tilgodehavender		2.926.805	482.852	0	0
Periodeafgrænsningsposter	5	207.949	338.332	0	0
Tilgodehavender		3.256.903	851.826	42.452.002	7.939.608
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	30.415.200	0	0	0
Værdipapirer og kapitalandele		30.415.200	0	0	0
Likvide beholdninger		24.693.258	111.250.353	20.848.040	50.045.114
OMSÆTNINGSAKTIVER		58.365.361	112.102.179	63.300.042	57.984.722
AKTIVER		822.113.289	772.954.699	189.354.606	166.869.209

Balance 30. april

		2018	2017	2018	2017
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
Virksomhedskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	39.864.294	26.774.217
Overført resultat		185.897.120	160.793.720	146.032.823	134.019.500
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400	105.800	103.400
Minoritetsinteresser		121.111.248	104.614.507	0	0
EGENKAPITAL	7	307.239.168	265.636.627	186.127.917	161.022.117
Hensættelse til udskudt skat	8	47.209.107	44.082.399	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER		47.209.107	44.082.399	0	0

Balance 30. april

		2018	2017	2018	2017
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
Prioritetsgæld		368.521.107	372.625.002	0	0
Kreditinstitutter		55.708.826	62.793.545	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	424.229.933	435.418.547	0	0
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		2.090.716	2.133.501	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.890.654	13.591.307	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.766.937	1.360.861	55.234	23.514
Selskabsskat		1.106.388	3.880.695	1.106.388	3.880.695
Anden gæld		3.378.570	3.077.895	645.117	1.286
Periodeafgrænsningsposter	10	0	185.346	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.201.816	3.587.521	1.419.950	1.941.597
Kortfristede gældsforpligtelser		43.435.081	27.817.126	3.226.689	5.847.092
GÆLDSFORPLIGTELSE		467.665.014	463.235.673	3.226.689	5.847.092
PASSIVER		822.113.289	772.954.699	189.354.606	166.869.209
Eventualposter mv.	11				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12				
Nærtstående parter	13				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2018	2017	2018	2017
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	0	0	26.774.217	3.067.506
Årets bevægelse	0	0	13.090.077	23.706.711
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	0	0	39.864.294	26.774.217
Overført resultat, primo	160.793.721	133.007.383	134.019.501	129.737.030
Årets resultat	25.103.399	27.622.911	12.013.322	4.282.470
Ændring regnskabspraksis	0	163.426	0	0
Overført resultat ultimo	185.897.120	160.793.720	146.032.823	134.019.500
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	103.400	103.200	103.400	103.200
Forslået udbytte	105.800	103.400	105.800	103.400
Udloddet udbytte	-103.400	-103.200	-103.400	-103.200
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	105.800	103.400	105.800	103.400
Minoritetsinteresser primo	104.614.507	79.957.551	0	0
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	24.336.741	26.616.956	0	0
Udloddet udbytte til minoritetsinteresser i datterselskaber	-7.840.000	-1.960.000	0	0
Minoritetsinteresser ultimo	121.111.248	104.614.507	0	0
EGENKAPITAL	307.239.168	265.636.627	186.127.917	161.022.117
Forslag til resultatdisponering 14	49.545.940	54.343.267	25.209.199	28.092.581

Pengestrømsopgørelse

	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
Årets resultat	49.545.940	54.343.267	25.209.199	28.092.581
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	368.367	384.947	0	0
Andre reguleringer	-4.641.783	-34.220.533	-25.264.819	-28.116.705
Ændring af driftskapital	-14.385.231	56.453.682	-34.358.488	43.949.508
Pengestrømme fra drift før renter	30.887.293	76.961.363	-34.414.108	43.925.384
Renteindbetalinger og lignende	9.105.816	28.447.311	369.792	48.398
Renteudbetalinger	-22.620.194	-19.597.806	-28.443	-88.574
Pengestrømme fra ordinær drift	17.372.915	85.810.868	-34.072.759	43.885.208
Betalt selskabsskat	-4.607.744	327.850	-3.180.914	4.223.105
Pengestrømme fra driftsaktivitet	12.765.171	86.138.718	-37.253.673	48.108.313
Køb af materielle anlægsaktiver	-197.887.268	-95.942.967	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver	117.743.913	27.349.059	0	0
Deposita	-4.111	-167.254	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-80.147.466	-68.761.162	0	0
Afdrag langfristet gæld	-11.231.399	-20.227.568	0	0
Udbetalt udbytte	-103.400	-103.200	-103.400	-103.200
Udbetalt udbytte til minoritetsinteresser i dattervirksomheder	-7.840.000	-1.960.000	0	0
Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder	0	0	8.160.000	2.040.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-19.174.799	-22.290.768	8.056.600	1.936.800
Ændring i likvider	-86.557.094	-4.913.212	-29.197.073	50.045.113
Likvide midler, primo	111.250.353	116.163.568	50.045.114	0
Likvide midler, ultimo	24.693.259	111.250.356	20.848.041	50.045.113

Noter

	2017/18 Koncern	2016/17 Koncern	2017/18 Moder	2016/17 Moder
1 Personalemkostninger				
Antal personer beskæftiget	8	8	0	0
Lønninger	3.741.622	3.703.608	0	0
Pensioner	18.873	12.109	0	0
Andre omkostninger til social sikring	47.684	46.200	0	0
Personalemkostninger	3.808.179	3.761.917	0	0
Direktion, gage	1.566.515	1.548.743	0	0
	1.566.515	1.548.743	0	0

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar	Materielle anlægsaktiv- er under udførelse
2 Materielle anlægsaktiver			
Koncern			
Kostpris, primo	426.063.874	4.027.494	32.549.744
Tilgang i årets løb	102.558.807	0	95.328.461
Afgang i årets løb	-110.194.394	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2018	418.428.287	4.027.494	127.878.205
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	199.937.126	0	0
Årets opskrivninger	41.191.347	0	0
Afgang i årets løb	-25.624.559	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. april 2018	215.503.914	0	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.892.970	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-368.367	0
Af-/nedskrivninger 30. april 2018	0	-2.261.337	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	633.932.201	1.766.157	127.878.205

Koncern

Under investeringsejendomme er indregnet renteomkostninger på kr. 9.326.388.

Investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsrapport fra anerkendte ejendomsmæglere. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede huslejeindtægter fradraget forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Noter

	2018	2017	2018	2017
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris, primo	0	0	78.030.270	78.030.270
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>78.030.270</u>	<u>78.030.270</u>
Kostpris 30. april 2018	0	0	78.030.270	78.030.270
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>78.030.270</u>	<u>78.030.270</u>
Op- og nedskrivninger primo	0	0	30.854.217	5.107.506
Årets op- og nedskrivning	0	0	17.170.077	25.746.711
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30.854.217</u>	<u>5.107.506</u>
Op- og nedskrivninger 30. april 2018	0	0	48.024.294	30.854.217
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>48.024.294</u>	<u>30.854.217</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	0	0	126.054.564	108.884.487
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>126.054.564</u></u>	<u><u>108.884.487</u></u>

Moder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Cervogruppen ApS, Odense	51%	247.165.815	49.666.818

4 Andre finansielle anlægsaktiver

Koncern			
Kostpris, primo			171.365
			<u>171.365</u>
Kostpris 30. april 2018			171.365
			<u>171.365</u>
Andre finansielle anlægsaktiver			171.365
			<u><u>171.365</u></u>

Noter

5 Periodeafgrænsningsposter				
Øvrige periodiseringer	6.403	275.303	0	0
Ejendomsskatter	95.896	63.029	0	0
Forsikringer	105.650	0	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>207.949</u>	<u>338.332</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Andre værdipapirer og kapitalandele

Koncern

Værdipapirer består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

7 Egenkapital

Koncern og Moder

Anpartskapitalen på kr. 125.000 er fordelt på 125 ejerandele af kr. 1.000.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Kapitalen har været uændret i de seneste 5 år.

Noter

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskel
8 Udskudt skat			
Koncern			
Materielle anlægsaktiver	763.576.563	548.368.212	215.208.351
Omsætningsaktiver	58.365.361	58.365.361	0
Skattemæssige underskud	-20.778.247	-20.778.247	0
Låneomkostninger	2.372.200	2.993.722	-621.522
Langfristede gældsforpligtelser	-424.229.933	-424.229.933	0
	<u>379.305.944</u>	<u>164.719.115</u>	<u>214.586.829</u>
Hensættelse til udskudt skat			<u><u>47.209.107</u></u>
Udskudt skat, primo			44.082.399
Årets regulering			3.126.708
Hensættelse til udskudt skat			<u><u>47.209.107</u></u>

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
9 Langfristede gældsforpligtelser				
Koncern				
Prioritetsgæld	374.758.503	370.611.823	2.090.716	349.701.112
Kreditinstitutter	62.793.545	55.708.826	0	55.708.826
	<u>437.552.048</u>	<u>426.320.649</u>	<u>2.090.716</u>	<u>405.409.938</u>

Koncern

Valuta- og renterisici

Selskabet har indgået renteswap kontrakter, som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner. Selskabet har optaget realkreditlån i euro, som ikke medfører valutariske risici da kronen er bundet til euroen.

	2018 Koncern	2017 Koncern	2018 Moder	2017 Moder
10 Periodeafgrænsningsposter				
Mellemværende tidligere lejer	0	185.346	0	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>185.346</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

11 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Moder

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med indkomståret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders realkreditlån. Dattervirksomhedernes realkreditlån udgår pr. 30. april 2018 i alt t.kr. 108.271.

Koncern

Verserende sager

Der er rettet krav mod selskabet på i alt t.kr. 183 vedrørende salg af datterselskab. Kravet er afvist af selskabet, men fastholdes indtil videre af køber.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moder

Ingen.

Koncern

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 296.630 samt t.eur. 11.583 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2018 t.kr. 558.583.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 53.025, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt t.kr. 50.000 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har stillet sikkerhed i grunde og bygninger overfor ejerforeninger på i alt t.kr 283.

Der er foretaget udlæg i selskabets grunde og bygninger på i alt t.kr. 141.

Noter

13 Nærtstående parter

Koncern

Bestemmelse indflydelse

Henning Christian Borup Jacobsen
Marianne Jacobsen
Hans Jensens Stræde 29
5000 Odense C

Grundlag

Hovedaktionær
Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Henning Christian Borup Jacobsen
Marianne Jacobsen
John Borup Jacobsen
Morten Borup Demant
Cervogruppen ApS
Cervo Erhverv ApS
Labæksgaard ApS
Hjalleseparken ApS
Skibhusparken ApS
Kongenspark ApS
Cervo Nordsjælland ApS
Rødovre Bypark ApS
Rødovre Bypark Holding ApS
Skovlunden Esbjerg ApS
FBD Holding ApS
J.J. Værdipapirer og ejendomme ApS

Direktør, kapitalejer
Direktør, kapitalejer
Underdirektør, kapitalejer
Kapitalejer
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed

Transaktioner

Der har i årets løb, bortset fra normalt ledelsesvederlag, ikke været gennemført transaktioner med bestyrelsen, direktionen eller andre nærtstående parter, der ikke har været på markedsmæssige vilkår.

14 Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400	105.800	103.400
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	13.090.077	23.706.711
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	24.336.741	26.616.956	0	0
Overført resultat	25.103.399	27.622.911	12.013.322	4.282.470
Forslag til resultatdisponering	49.545.940	54.343.267	25.209.199	28.092.581