

# Cervo Holding ApS

**Hans Jensens Stræde 29  
5000 Odense C**

**CVR-nr. 31 59 71 45**

## Årsrapport

**1. maj 2020 - 30. april 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. september 2021

---

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 2020 - 30. april 2021**

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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. september 2021

### Direktion

Henning Christian Borup  
Jacobsen

Marianne 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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 regnskabsbrugere 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 21. september 2021

### **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

**Direktion**

Henning Christian Borup Jacobsen  
Marianne 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**

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.
	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern
<b>HOVEDTAL</b>					
Resultat af primær drift	118.030	64.094	92.306	68.019	59.271
Resultat af finansielle poster	34.888	-38.486	-24.074	-13.513	8.850
Årets resultat	125.646	23.598	53.500	49.546	54.343
Balancesum	975.782	950.333	1.007.244	822.112	772.955
Egenkapital	319.723	362.608	352.808	307.240	265.636
<b>PENGESTRØMME</b>					
- fra driftsaktivitet	89.579	-123.540	87.441	12.764	86.139
- fra investeringsaktivitet	-9.385	232.057	-77.464	-80.147	-68.761
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-116.318	-49.159	-114.282	-197.887	-95.943
- fra finansieringsaktivitet	-113.079	9.916	14.502	-19.175	-22.291
Antal personer beskæftiget	7	7	7	8	8
<b>NØGLETAL i %</b>					
Afkastningsgrad	12,1	6,7	9,2	8,3	7,7
Soliditetsgrad	32,8	38,2	35,0	37,4	34,4
Forrentning af egenkapital	36,8	6,6	16,2	17,3	24,5

**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.

I regnskabsåret har koncernen fortsat tanker om en forenklet koncernstruktur, hvorfor datterselskabet Skovlunden Esbjerg ApS pr. 1. maj 2020 er blevet fusioneret ind i datterselskabet Cervogruppen ApS.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

Situationen med COVID-19 i Danmark har ikke påvirket koncernens finansielle stilling i efterfølgende periode, og ledelsen forventer heller ikke den gør det fremadrettet.

### 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.

### Koncernens 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 koncernen indgået renteswap kontrakter, som sikre en fast og forudseelige rente de langfristede gældsforpligtelser. Disse kontrakter

## Ledelsesberetning

er indregnet til markedsværdi.

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

Specielt på investeringsejendomsprojekter er koncernens resultater afhængig af ekstern 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 2020/21 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, investeringsejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, i perioden lejen vedrører.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 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 virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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 deklarerer.

### 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.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M & H Family Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel eller alternativt efter dagsværdihierarkiets niveau 1.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomsmæglervurdering.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

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 salgskomkostninger 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. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

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 besluttet 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.

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interessens kontrol anvendes book-valuemetoden. Sammenlægningen anses for gennemført fra erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Egenkapital

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.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 gældsmetode 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 nominel 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.

### Pengestrømsopgørelse

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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

		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>60.485.568</b>	<b>44.551.699</b>	<b>-60.789</b>	<b>-136.565</b>
Personaleomkostninger	1	-3.498.820	-3.618.066	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-410.933	-358.430	0	0
Andre driftsomkostninger		-573.483	-456	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>56.002.332</b>	<b>40.574.747</b>	<b>-60.789</b>	<b>-136.565</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		62.026.956	23.521.071	0	0
<b>Driftsresultat - EBIT</b>		<b>118.029.288</b>	<b>64.095.818</b>	<b>-60.789</b>	<b>-136.565</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	58.076.152	11.403.844
Andre finansielle indtægter		47.513.113	2.557.244	11.902.791	1.667.752
Andre finansielle omkostninger		-12.625.279	-41.044.886	-107.680	-79.714
<b>Resultat før skat</b>		<b>152.917.122</b>	<b>25.608.176</b>	<b>69.810.474</b>	<b>12.855.317</b>
Skat af årets resultat		-27.271.129	-2.010.478	-2.581.612	-327.580
<b>Årets resultat</b>		<b>125.645.993</b>	<b>23.597.698</b>	<b>67.228.862</b>	<b>12.527.737</b>

**Balance 30. april**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moder</b>	<b>Moder</b>
Investeringsejendomme	2	815.481.741	675.975.791	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	1.794.077	2.092.572	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2	0	40.293.860	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>817.275.818</b>	<b>718.362.223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	162.230.711	142.404.559
Deposita	4	171.365	171.365	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>171.365</b>	<b>171.365</b>	<b>162.230.711</b>	<b>142.404.559</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>817.447.183</b>	<b>718.533.588</b>	<b>162.230.711</b>	<b>142.404.559</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.941	136.834	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.500	0	1.760.266
Selskabsskat		619.010	436.832	0	343.601
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	0	3.530.164
Andre tilgodehavender		4.073.893	10.686.143	0	8.063.436
Periodeafgrænsningsposter	5	584.215	555.879	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.300.059</b>	<b>11.823.188</b>	<b>0</b>	<b>13.697.467</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	18.297.750	52.367.350	0	32.167.350
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>18.297.750</b>	<b>52.367.350</b>	<b>0</b>	<b>32.167.350</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>134.736.658</b>	<b>167.607.960</b>	<b>13.000.000</b>	<b>43.877.186</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>158.334.467</b>	<b>231.798.498</b>	<b>13.000.000</b>	<b>89.742.003</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>975.781.650</b>	<b>950.332.086</b>	<b>175.230.711</b>	<b>232.146.562</b>

**Balance 30. april**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moder</b>	<b>Moder</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	78.590.441	26.080.268
Overført resultat		156.933.714	93.704.853	78.343.270	67.624.581
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	131.800.000	4.000.000	131.800.000
Minoritetsinteresser		158.664.227	136.977.494	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>7</b>	<b>319.722.941</b>	<b>362.607.347</b>	<b>161.058.711</b>	<b>225.629.849</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	62.335.608	48.389.922	0	0
Andre hensatte forpligtelser	9	210.000	210.000	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>62.545.608</b>	<b>48.599.922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld		474.230.601	411.575.643	0	0
Selskabsskat		13.181.758	0	2.556.343	257.949
Anden gæld		63.339.245	92.408.546	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>550.751.604</b>	<b>503.984.189</b>	<b>2.556.343</b>	<b>257.949</b>

**Balance 30. april**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moder</b>	<b>Moder</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	12.678.808	13.658.057	0	0
Kreditinstitutter	14.818	0	12	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.945.817	13.225.145	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.765.534	883.941	25.000	24.953
Gæld til tilknyttede virksomheder	546.775	0	11.302.064	0
Selskabsskat	0	0	288.581	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	0	0	2.673.634
Anden gæld	3.986.352	6.293.023	0	3.526.100
Periodeafgrænsningsposter 11	1.823.393	1.000.582	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	79.880	0	34.077
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>42.761.497</b>	<b>35.140.628</b>	<b>11.615.657</b>	<b>6.258.764</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>593.513.101</b>	<b>539.124.817</b>	<b>14.172.000</b>	<b>6.516.713</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>975.781.650</b>	<b>950.332.086</b>	<b>175.230.711</b>	<b>232.146.562</b>
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	12			
Eventualposter mv.	13			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14			
Nærtstående parter	15			

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020	2021	2020
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	0	0	26.080.268	52.970.445
	0	0	52.510.173	-26.890.177
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.590.441</b>	<b>26.080.268</b>
Overført resultat, primo	93.704.854	212.977.117	67.624.581	146.032.822
Årets resultat	63.228.860	-119.272.264	10.718.689	-78.408.241
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>156.933.714</b>	<b>93.704.853</b>	<b>78.343.270</b>	<b>67.624.581</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	131.800.000	108.000	131.800.000	108.000
Forslået udbytte	4.000.000	131.800.000	4.000.000	131.800.000
Udloddet udbytte	-131.800.000	-108.000	-131.800.000	-108.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>131.800.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>131.800.000</b>
Minoritetsinteresser primo	136.977.494	139.607.932	0	0
Tilgang af minoritetsinteresser	19.600	19.600	0	0
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	58.417.133	11.069.962	0	0
Udloddet udbytte til minoritetsinteresser i datterselskaber	-36.750.000	-13.720.000	0	0
<b>Minoritetsinteresser ultimo</b>	<b>158.664.227</b>	<b>136.977.494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>319.722.941</b>	<b>362.607.347</b>	<b>161.058.711</b>	<b>225.629.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>16 125.645.993</b>	<b>23.597.698</b>	<b>67.228.862</b>	<b>12.527.737</b>



## Pengestrømsopgørelse

	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
Årets resultat	125.645.993	23.597.698	67.228.862	12.527.737
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	410.933	358.430	0	0
Andre reguleringer	-120.623.003	12.707.170	-67.289.651	-12.664.302
Ændring i hensættelser	0	-240.000	0	0
Ændring af driftskapital	48.994.854	-121.380.711	50.620.149	28.323.344
<b>Pengestrømme fra drift før renter</b>	<b>54.428.777</b>	<b>-84.957.413</b>	<b>50.559.360</b>	<b>28.186.779</b>
Renteindbetalinger og lignende	47.513.113	2.557.244	11.902.791	1.667.752
Renteudbetalinger	-12.625.279	-41.044.886	-107.680	-79.714
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>89.316.611</b>	<b>-123.445.055</b>	<b>62.354.471</b>	<b>29.774.817</b>
Betalt selskabsskat	261.595	-93.231	318.331	-69.631
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>89.578.206</b>	<b>-123.538.286</b>	<b>62.672.802</b>	<b>29.705.186</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-116.318.231	-49.158.608	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver	106.932.550	281.215.664	0	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-9.385.681</b>	<b>232.057.056</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afdrag langfristet gæld	-33.954.642	23.744.265	0	0
Låneoptagelse realkreditinstitutter	89.426.000	0	0	0
Udbetalt udbytte	-131.800.000	-108.000	-131.800.000	-108.000
Udbetalt udbytte til minoritetsinteresser i dattervirksomheder	-36.750.000	-13.720.000	0	0
Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder, samt kapitalinteresser	0	0	38.250.000	14.280.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-113.078.642</b>	<b>9.916.265</b>	<b>-93.550.000</b>	<b>14.172.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-32.886.117</b>	<b>118.435.035</b>	<b>-30.877.198</b>	<b>43.877.186</b>
Likvide midler, primo	167.607.959	49.172.932	43.877.186	0
<b>Likvide midler, ultimo</b>	<b>134.721.842</b>	<b>167.607.967</b>	<b>12.999.988</b>	<b>43.877.186</b>

## Noter

	2020/21 Koncern	2019/20 Koncern	2020/21 Moder	2019/20 Moder
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget	7	7	0	0
Lønninger	3.435.032	3.574.247	0	0
Pensioner	24.748	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring	39.040	43.819	0	0
<b>Personalemkostninger</b>	<b>3.498.820</b>	<b>3.618.066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direktion, gage	1.735.481	1.716.251	0	0
	<b>1.735.481</b>	<b>1.716.251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar	Materielle anlægsaktiv- er under udførelse
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
Koncern			
Kostpris, primo	441.129.904	5.041.369	40.293.859
Tilgang i årets løb	115.825.899	112.438	379.894
Afgang i årets løb	-28.782.955	0	-40.673.753
	<u>528.172.848</u>	<u>5.153.807</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2021			
Opskrivninger, primo	254.247.719	0	0
Årets opskrivninger	37.232.710	0	0
Afgang i årets løb	-4.171.536	0	0
	<u>287.308.893</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2021			
Af-/nedskrivninger, primo	0	-3.160.440	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-199.290	0
Af-/nedskrivninger 30. april 2021	0	-3.359.730	0
	<u>0</u>	<u>-3.359.730</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>815.481.741</u></b>	<b><u>1.794.077</u></b>	<b><u>0</u></b>

### Koncern

Investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsrapport fra anerkendte ejendomsmæglere. Dagsværdimålingen af investeringsejendommene foretages med udgangspunkt i normaliseret budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Den væsentligste forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommene er afkastkravet der udgør henholdsvis 3,85% - 4,75% for boligejendomme beliggende i store byer, op til 10,5% for boligejendomme beliggende i mindre byer og 7 - 9% for erhvervsjendomme for 2021. Yderlige forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdi er: årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje.

Nyerhvervede investeringsejendomme værdiansættes første år efter dagsværdihierarkiets niveau 1.

## Noter

	2021	2020	2021	2020
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris, primo	0	0	78.030.270	78.030.270
Kostpris 30. april 2021	0	0	78.030.270	78.030.270
Op- og nedskrivninger primo	0	0	64.374.289	67.250.445
	0	0	58.076.152	11.403.844
	0	0	-38.250.000	-14.280.000
Op- og nedskrivninger 30. april 2021	0	0	84.200.441	64.374.289
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162.230.711</b>	<b>142.404.559</b>

### Moder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Cervogruppen ApS, Odense	51%	318.099.436	113.874.808

## Noter

	<b>Deposita</b>
<b>4 Andre finansielle anlægsaktiver</b>	
Koncern	
Kostpris, primo	171.365
	<hr/>
Kostpris 30. april 2021	171.365
	<hr/>
<b>Andre finansielle anlægsaktiver</b>	<b>171.365</b>
	<hr/> <hr/>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moder</b>	<b>Moder</b>
<b>5 Periodeafgrænsningsposter</b>				
Øvrige forudbetalinger	166.343	40.280	0	0
Forudbetalt ejendomsskatter	278.599	380.060	0	0
Forudbetalt administrationshonorar	132.795	135.539	0	0
Forudbetalt renovation	6.478	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>584.215</b>	<b>555.879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 6 Andre værdipapirer og kapitalandele

### Koncern og Moder

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

## Noter

### 7 Egenkapital

#### Koncern og Moder

Anpartskapitalen på kr. 125.000 er fordelt på 125.000 ejerandele af kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Kapitalen har været uændret i de seneste 5 år.

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskel
<b>8 Udskudt skat</b>			
Moder			
Materielle anlægsaktiver	0	0	0
Omsætningsaktiver	13.000.000	13.000.000	0
Låneomkostninger	0	0	0
Andre hensatte forpligtelser	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	-2.556.343	-2.556.343	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-11.615.657	-11.615.657	0
	<b>-1.172.000</b>	<b>-1.172.000</b>	<b>0</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>0</b>
Udskudt skat, primo			0
Årets regulering			0
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>0</b>
<b>8 Udskudt skat</b>			
Koncern			
Materielle anlægsaktiver	817.275.818	533.251.650	284.024.168
Omsætningsaktiver	157.715.457	157.715.457	0
Låneomkostninger	4.244.099	4.924.592	-680.493
Andre hensatte forpligtelser	-210.000	-210.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	-550.751.604	-550.751.604	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-42.142.487	-42.142.487	0
	<b>386.131.283</b>	<b>102.787.608</b>	<b>283.343.671</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>62.335.608</b>
Udskudt skat, primo			48.389.922
Årets regulering			13.945.686
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>62.335.608</b>

## Noter

	2021	2020	2021	2020
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
<b>9 Andre hensatte forpligtelser</b>				
Hensat forpligtelse, 5 års gennemgang	210.000	210.000	0	0
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>	<b>210.000</b>	<b>210.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Moder				
Prioritetsgæld	0	0	0	0
Selskabsskat	0	2.556.343	0	0
Anden gæld	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>2.556.343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Koncern				
Prioritetsgæld	416.695.953	481.724.209	7.493.608	407.731.171
Selskabsskat	0	13.181.758	0	0
Anden gæld	100.946.293	68.524.445	5.185.200	42.598.443
	<b>517.642.246</b>	<b>563.430.412</b>	<b>12.678.808</b>	<b>450.329.614</b>

**Koncern****Valuta- og renterisici**

Koncernen har indgået renteswap kontrakter, som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner. Renteswap kontrakter er indregnet under anden gæld med beløb t.kr. 68.524 pr. 30. april 2021. Koncernen har optaget realkreditlån i euro, som ikke medfører valutariske risici da kronen er bundet til euroen.

## Noter

	2021	2020	2021	2020
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
<b>11 Periodeafgrænsningsposter</b>				
Modtaget forudbetalt leje	1.823.393	1.000.582	0	0
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>	<b>1.823.393</b>	<b>1.000.582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	815.481.741	0	0	0
Dagsværdi af værdipapirer ultimo	18.297.750	0	0	0
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	-68.524.445	0	0	0
	<b>765.255.046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55.507.376	0	0	0
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	292.269	0	0	0
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	22.864.950	0	0	0
	<b>78.664.595</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.645	0	0	0
	<b>6.645</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

### 13 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

#### Moder

Selskabet hæfter solidarisk prorata 51% for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for M & H Family Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes dette selskabs skat på t.kr. 2.556 som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

#### Koncern

Koncernen hæfter solidarisk prorata 51% for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for M & H Family Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes koncernens skat på t.kr. 12.563, som allerede er afsat i denne koncerns årsregnskab.

Koncernen er skønsindstævnt i en syn og skønssag vedrørende solgte investeringsejendomme. Modparten har anslået udgifter ved udbedring af de påståede fejl på optil t.kr. 900. Koncernen har involveret tekniske rådgivere, som vurderer at forholdene, som har afledt den skønsindstævnte syn og skønssag, kan udbedres for optil t.kr. 50.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Moder

Ingen.

#### Koncern

Koncernen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 423.620 samt t.eur. 11.242 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2021 t.kr. 815.482.

Koncernen 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. 3.025 deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt t.kr. 0 henligger i koncernens besiddelse.

Koncernen har stillet sikkerhed i grunde og bygninger overfor ejerforeninger på i alt t.kr 105.

## Noter

### 15 Nærtstående parter

#### Koncern

##### Bestemmelse indflydelse

M & H Family Holding ApS  
Hans Jensens Stræde 29  
5000 Odense C

##### Grundlag

Ultimativ moderselskab

#### Øvrige nærtstående parter

Henning Christian Borup Jacobsen

Direktør

Marianne Jacobsen

Direktør

John Borup Jacobsen

Kapitalejer

Morten Borup Demant

Kapitalejer

Cervogruppen ApS

Tilknyttede virksomhed

Cervo Erhverv ApS

Tilknyttede virksomhed

Labæksgaard ApS

Tilknyttede virksomhed

Hjalleseparken ApS

Tilknyttede virksomhed

Skibhusparken ApS

Tilknyttede virksomhed

Kongenspark ApS

Tilknyttede virksomhed

Marienlunden ApS

Tilknyttede virksomhed

Athenevænget ApS

Tilknyttede virksomhed

Windelsvej ApS

Tilknyttede virksomhed

Cervo Seniorejendomme Ribe ApS

Tilknyttede virksomhed

FBD Holding ApS

Associerede virksomhed

J.J. Værdipapirer og ejendomme ApS

Associerede 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.

	2021	2020	2021	2020
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
<b>16 Forslag til resultatdisponering</b>				
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	131.800.000	4.000.000	131.800.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	52.510.173	-26.890.177
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	58.417.133	11.069.962	0	0
Overført resultat	63.228.860	-119.272.264	10.718.689	-92.382.086
	<b>125.645.993</b>	<b>23.597.698</b>	<b>67.228.862</b>	<b>12.527.737</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Henning Christian Borup Jacobsen

### Direktør

På vegne af: Cervogruppen

Serienummer: PID:9208-2002-2-671423502614

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-09-21 10:27:09 UTC

NEM ID 

## Marianne Jacobsen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-666751495374

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-09-21 10:27:39 UTC

NEM ID 

## Palle Knudsen - statsaut. revisor

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PK REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSA...

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-09-21 10:30:36 UTC

NEM ID 

## Henning Christian Borup Jacobsen

### Dirigent

På vegne af: Cervogruppen

Serienummer: PID:9208-2002-2-671423502614

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-09-21 10:32:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 170KH-L2EUH-BTK0F-NAUJZ-1C1E4-YGHBI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>