

M & H Family Holding ApS

**Hans Jensens Stræde 29
5000 Odense C**

CVR-nr. 41 24 76 14

Årsrapport

1. maj 2022 - 30. april 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. september 2023

Henning Christian 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 2022 - 30. april 2023

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	21
Balance	22
Egenkapitalopgørelse	25
Pengestrømsopgørelse	26
Noter	27

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 for M & H Family Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. september 2023

Direktion

Henning Christian Borup
Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i M & H Family Holding ApS Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M & H Family Holding ApS for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 2023

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen
Statsautoriseret revisor
mne11903

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 41 24 76 14
Kommune: Odense
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Direktion

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 kapitalandele og foretage passiv kapitalanbringelse samt hermed nært beslægtede aktiviteter.

Hoved- og nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21
	t. kr.	t. kr.	t. kr.
	Koncern	Koncern	Koncern
HOVEDTAL			
Resultat af primær drift	-25.612	174.309	118.007
Resultat af finansielle poster	39.752	31.201	37.154
Årets resultat	11.294	160.564	127.396
Balancesum	1.191.672	1.248.737	1.122.209
Egenkapital	544.164	541.777	388.563
PENGESTRØMME			
- fra driftsaktivitet	51.054	-70.396	130.414
- fra investeringsaktivitet	10.302	-4.966	-9.385
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-405	-20.725	-116.318
- fra finansieringsaktivitet	-38.572	-27.179	-45.972
Antal personer beskæftiget	8	8	7
NØGLETAL i %			
Afkastningsgrad	2,1-	14,0	10,5
Soliditetsgrad	45,7	43,4	34,6
Forrentning af egenkapital	2,1	34,5	33,9

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

Koncernen

Følgende selskaber indgår i koncernen:

- M & H Family Holding ApS
- Cervo Holding ApS
- Cervogruppen ApS
- Cervo Erhverv ApS
- Labæksgaard ApS
- Hjalleseparken ApS
- Skibhusparken ApS
- Kongenspark ApS
- Marienlund ApS
- Athenevænget ApS
- Windelsvej ApS
- Cervo Seniorboliger Ribe ApS
- Over-Holluf-Vej ApS

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 koncernens finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Koncernen forventer fortsat vækst inden for driften af investeringsejendomme, som vil være koncernens primære fokus i de kommende år. Mindre enkelte investeringsejendomme forventes derfor ikke at være koncernens prioritet fremadrettet. Økonomisk forventes for det kommende år et overskud i størrelsesordenen t.kr. 20.000 – 25.000 før skat og uden dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

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.

Ledelsesberetning

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Prisrisici

Koncernens lejeindtægter er ikke undergivet større prisrisici grundet dens stabile og forudseelige art. Investeringsprojekternes 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 udsvingning 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 er indregnet til markedsværdi. Derudover har koncernen investeret i realkreditobligationer, som modvægt til rentestigninger

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.

ESG

Koncernen har en aktiv holdning til den omgivende verden og er meget opmærksom på den påvirkning har på samfundet og klimaet.

Derfor investerer koncernen løbende i at forbedre driften af ejendomsporteføljen i en mere bæredygtig retning. Der fokuseres på følgende 3 punkter: Udskiftning af lyskilder til LED alle steder hvor det er muligt. Opstilling af el-lade standere til brug for lejerne i de bebyggelser hvor det er muligt og stort fokus på biodiversitet i ejendommenes udvendige arealer i takt med at disse renoveres.

Ledelsesberetning

Koncernen har en strategi om at understøtte udviklingen af samfundet i en bedre retning, det sker gennem følgende aktiviteter: Støtte til kvindeidræt, store donationer til at sikre fri og billig adgang til kulturoplevelser i Odense og donationer til fonde der hjælper med adgang til fritidsaktiviteter og oplevelser for de svageste stillede i samfundet.

Koncernens ventureafdeling, der investerer i danske startupvirksomheder, har valgt at have fokus på impact virksomheder, gerne med diversitet i ledelsesteamet, der har fokus på at skabe løsninger og produkter, der skal hjælpe med en bedre udvikling i samfundet både klima- og miljømæssigt, men også på det sociale område.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for M & H Family Holding ApS for 2022/23 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

Årsregnskabet 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 M & H Family 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, hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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.

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 finansiel 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.

Selskabet fungerer som administrationselskab. 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 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. For grunde som opfylder kriterierne for indregning som investeringsejendomme måles dagsværdi ved en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på observerbare markedsinformationer.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. For enkelte ejendomme fastsættes dagsværdien på baggrund af erhvervs ejendomsmæglervurdering. For grunde anvendes observerbare markedsinformation, såsom byggeretsmeter mv. ved værdiansættelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter 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 afhændelssummen 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 beslutes 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 interesse kontrol anvendes bookvaluemetoden. Sammenlægningen anses for gennemført fra erhvervelsestidspunktet 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 samt kapitalinteresser 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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, kapitalinteresser 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.

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.

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

		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
Bruttotab		33.089.811	31.385.924	-52.348	-38.533
Personaleomkostninger	1	-4.113.456	-4.157.909	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-426.520	-436.710	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-53.292	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		28.549.835	26.738.013	-52.348	-38.533
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-54.159.664	147.569.879	0	0
Driftsresultat - EBIT		-25.609.829	174.307.892	-52.348	-38.533
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-2.030.555	36.079.874
Andre finansielle indtægter		52.271.508	48.960.951	22.397.602	1.438.783
Andre finansielle omkostninger		-12.520.693	-17.759.321	-2.139.507	-4.635.897
Resultat før skat		14.140.986	205.509.522	18.175.192	32.844.227
Skat af årets resultat		-2.836.869	-44.944.919	-4.448.594	704.227
Andre skatter		-10.129	0	-10.129	0
Årets resultat		11.293.988	160.564.603	13.716.469	33.548.454

Balance 30. april

		2023	2022	2023	2022
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
Investeringsejendomme	2	902.379.835	967.449.535	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	1.297.070	1.723.590	0	0
Materielle anlægsaktiver		903.676.905	969.173.125	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	111.028.063	116.179.817
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	858.136	200.000	0	0
Deposita	4	173.616	173.615	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.031.752	373.615	111.028.063	116.179.817
ANLÆGSAKTIVER		904.708.657	969.546.740	111.028.063	116.179.817
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.022	54.258	0	0
Selskabsskat		0	0	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	24.271.483	26.965.856
Andre tilgodehavender	5	28.304.334	20.793.078	9.814.375	15.083.193
Periodeafgrænsningsposter	6	659.678	612.033	0	0
Tilgodehavender		29.006.034	21.459.369	34.085.858	42.049.049
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	94.973.615	117.601.716	86.420.615	96.299.941
Værdipapirer og kapitalandele		94.973.615	117.601.716	86.420.615	96.299.941
Likvide beholdninger		162.981.113	140.130.834	91.012.903	45.388.711
OMSÆTNINGSAKTIVER		286.960.762	279.191.919	211.519.376	183.737.701
AKTIVER		1.191.669.419	1.248.738.659	322.547.439	299.917.518

Balance 30. april

		2023	2022	2023	2022
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
Virksomhedskapital		40.000	40.000	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	4.376.540
Overført resultat		198.205.399	184.488.930	198.205.399	180.112.390
Minoritetsinteresser		345.918.466	357.249.147	0	0
EGENKAPITAL		544.163.865	541.778.077	198.245.399	184.528.930
Hensættelse til udskudt skat	8	82.131.476	94.227.358	0	0
Andre hensatte forpligtelser	9	189.019	0	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSE		82.320.495	94.227.358	0	0
Prioritetsgæld		418.424.996	457.935.555	0	0
Selskabsskat		13.081.835	12.644.198	13.081.835	12.644.198
Anden gæld		2.782.805	19.228.928	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	434.289.636	489.808.681	13.081.835	12.644.198

Balance 30. april

		2023	2022	2023	2022
		Koncern	Koncern	Moder	Moder
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		11.863.607	11.088.288	0	0
Kreditinstitutter		75.505	10.119	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.620.662	16.739.628	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		916.324	2.186.865	26.735	25.706
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	13.007.610	13.096.298
Selskabsskat		0	7.749	0	7.749
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	114.740	113.846
Anden gæld		31.569.111	23.961.338	29.531.839	21.781.499
Periodeafgrænsningsposter	11	1.310.933	1.211.264	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		68.539.281	67.719.292	68.539.281	67.719.292
Kortfristede gældsforpligtelser		130.895.423	122.924.543	111.220.205	102.744.390
GÆLDSFORPLIGTELSE-ER		565.185.059	612.733.224	124.302.040	115.388.588
PASSIVER		1.191.669.419	1.248.738.659	322.547.439	299.917.518
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	12				
Eventualposter mv.	13				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14				
Nærtstående parter	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022	2023	2022
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	0	0	4.376.540	0
Årets bevægelse, nettoopskrivning	0	0	-4.376.540	4.376.540
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	0	0	0	4.376.540
Overført resultat, primo	184.488.930	150.940.474	180.112.390	150.940.476
Årets resultat	13.716.469	33.548.456	18.093.009	29.171.914
Overført resultat ultimo	198.205.399	184.488.930	198.205.399	180.112.390
Minoritetsinteresser primo	357.249.147	237.583.000	0	0
Tilgang af minoritetsinteresser	19.600	0	0	0
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	-2.422.481	127.016.147	0	0
Udloddet udbytte til minoritetsinteresser i datterselskaber	-8.927.800	-7.350.000	0	0
Minoritetsinteresser ultimo	345.918.466	357.249.147	0	0
EGENKAPITAL	544.163.865	541.778.077	198.245.399	184.528.930
Forslag til resultatdisponering	16	11.293.988	160.564.603	13.716.469
			33.548.454	

Pengestrømsopgørelse

	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
Årets resultat	11.293.988	160.564.603	13.716.469	33.548.454
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	426.520	436.710	0	0
Andre reguleringer	-8.330.870	-175.930.459	-13.778.946	-33.586.987
Ændring i hensættelser	189.019	-210.000	0	0
Ændring af driftskapital	22.221.084	-72.591.000	26.326.079	-61.362.275
Pengestrømme fra drift før renter	25.799.741	-87.730.146	26.263.602	-61.400.808
Renteindbetalinger og lignende	52.271.508	48.960.951	22.397.602	1.438.783
Renteudbetalinger	-12.520.693	-17.759.321	-2.139.507	-4.635.897
Pengestrømme fra primær drift	65.550.556	-56.528.516	46.521.697	-64.597.922
Betalt selskabsskat	-14.495.114	-13.868.847	-4.018.706	4.770
Pengestrømme fra driftsaktivitet	51.055.442	-70.397.363	42.502.991	-64.593.152
Køb af materielle anlægsaktiver	-404.815	-20.725.219	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver	11.364.850	15.961.080	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-658.136	-200.000	0	0
Deposita	0	-2.250	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	10.301.899	-4.966.389	0	0
Afdrag langfristet gæld	-29.644.645	-19.829.233	0	0
Udbetalt udbytte til minoritetsinteresser i dattervirksomheder	-8.927.800	-7.350.000	0	0
Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder, samt kapitalinteresser	0	0	3.121.200	2.040.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-38.572.445	-27.179.233	3.121.200	2.040.000
Ændring i likvider	22.784.896	-102.542.985	45.624.191	-62.553.152
Likvide midler, primo	140.120.715	242.663.704	45.388.711	107.941.864
Likvide midler, ultimo	162.905.611	140.120.719	91.012.902	45.388.712

Noter

	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	8	8	0	0
Lønninger	4.010.547	4.003.367	0	0
Pensioner	50.295	102.916	0	0
Andre omkostninger til social sikring	52.614	51.626	0	0
Personaleomkostninger	4.113.456	4.157.909	0	0
Direktion, gage	1.717.017	1.724.785	0	0
	1.717.017	1.724.785	0	0

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Koncern		
Kostpris, primo	531.155.357	5.520.030
Tilgang i årets løb	404.815	0
Afgang i årets løb	-7.520.275	-198.963
	524.039.897	5.321.067
Kostpris 30. april 2023		
Opskrivninger, primo	436.294.178	0
Årets opskrivninger	-54.935.667	0
Afgang i årets løb	-3.018.573	0
	378.339.938	0
Opskrivninger 30. april 2023		
Af-/nedskrivninger, primo	0	-3.796.440
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	198.963
Årets af-/nedskrivninger	0	-426.520
Af-/nedskrivninger 30. april 2023	0	-4.023.997
	902.379.835	1.297.070
Materielle anlægsaktiver		

Noter

Koncern

Investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper og beliggenhed:

- Boligejendomme Odense 4,00 - 4,75 %
- Boligejendomme Øvrige byer end Odense på Fyn 5,00 - 6,00 %
- Boligejendomme Trekantområdet 6,65 %
- Boligejendomme Esbjerg 4,00 - 4,70 %
- Boligejendomme Ribe 4,59 %
- Boligejendomme forstæder til København syd/vest 4,50 %
- Boligejendomme øvrige byer end København på Sjælland 5,16 - 6,00 %
- Blandet bolig- og erhvervsejendomme Esbjerg 7,75 - 8,25 %
- Blandet bolig- og erhvervsejendomme Trekantområdet 6,5 %
- Erhvervsejendomme Esbjerg 7,50 - 10,00 %
- Erhvervsejendomme Ikast 8,75 %
- Erhvervsejendomme Aalborg 7,50 %
- Erhvervsejendomme Odense 8,00 %

Afkastkravet er fastsat ud fra en konkret vurdering fra ledelsen af den enkelte investeringsejendom, baseret på beliggenheden, ejendomstypen, potentiale herunder lejereserver samt markedsrapporter fra anerkendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen af investeringsejendommene foretages med udgangspunkt i normaliseret budgetter for det kommende år. Den væsentligste forudsætning for den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommene er afkastkravet. Yderlige forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommenes dagsværdi er: forventede årlig leje, driftsudgifter inkl. gennemsnitlig vedligeholdelse. Den beregnede værdi tillægges depositum og forudbetalt leje.

Noter

	2023	2022	2023	2022
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris, primo	0	0	108.682.077	108.682.077
Kostpris 30. april 2023	0	0	108.682.077	108.682.077
Op- og nedskrivninger primo	0	0	7.497.740	-26.542.134
Kapitalandel Cervo Erhverv ApS, resultatandele	0	0	-2.030.554	36.079.874
Kapitalandel Cervo Erhverv ApS, udloddet udbytte	0	0	-3.121.200	-2.040.000
Op- og nedskrivninger 30. april 2023	0	0	2.345.986	7.497.740
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	0	0	111.028.063	116.179.817

Moder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Cervo Holding ApS, Odense	51 %	217.702.081	-3.981.481

Koncern

Moderselskabet, M & H Family Holding ApS, og alle dets tilknyttede virksomheder konsolideres 100% i koncernregnskabet. De tilknyttede virksomheder, som konsolideres i koncernregnskabet kan specificeres således:

Moderselskabets indirekte ejerandele af egenkapitalen

Navn, Hjemsted, Grundlag for koncernforbindelse

Cervo Holding ApS, Odense, bestemmende indflydelse	51 %
Cervogruppen ApS, Odense, bestemmende indflydelse	26 %
Hjalleseparken ApS, Odense, bestemmende indflydelse	26 %
Labæksgaard ApS, Odense, bestemmende indflydelse	26 %
Skibhusparken ApS, Odense, bestemmende indflydelse	26 %
Cervo Erhverv ApS, Odense, bestemmende indflydelse	26 %
Kongenspark ApS, Odense, bestemmende indflydelse	26 %
Windelsvej ApS, Odense, bestemmende indflydelse	26 %
Athenevænget ApS, Odense, bestemmende indflydelse	13 %
Marienlund ApS, Odense, bestemmende indflydelse	13 %
Cervo Seniorboliger Ribe ApS, Odense, bestemmende indflydelse	13 %
Over-Holluf-Vej ApS, Odense, bestemmende indflydelse	13 %

Noter

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
4 Andre finansielle anlægsaktiver		
Moder		
Kostpris, primo	0	0
Tilgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2023	0	0
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle anlægsaktiver	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
4 Andre finansielle anlægsaktiver		
Koncern		
Kostpris, primo	200.000	173.616
Tilgang i årets løb	658.136	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2023	858.136	173.616
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle anlægsaktiver	858.136	173.616
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

5 Andre tilgodehavender

Koncern

Koncernen har indgået renteswap kontrakter, som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner. Renteswap kontrakter er pr. 30. april 2023 indregnet under anden gæld med beløb t.kr. 2.918 og under andre tilgodehavender med t.kr. 13.268. Koncernens renteswap kontrakter har en samlet positiv dagsværdi på t.kr. 10.350.

	2023	2022	2023	2022
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
6 Periodeafgrænsningsposter				
Øvrige forudbetalinger	88.484	53.409	0	0
Forudbetalt ejendomsskatter	416.648	417.805	0	0
Forudbetalt administrationshonorar	146.031	134.299	0	0
Forudbetalt renovation	8.515	6.520	0	0
Periodeafgrænsningsposter	659.678	612.033	0	0

7 Andre værdipapirer og kapitalandele

Koncern og Moder

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

Noter

	2023	2022	2023	2022
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
8 Udskudt skat				
Koncern				
Materielle anlægsaktiver	903.676.905	529.477.396	374.199.509	
Omsætningsaktiver	286.960.762	286.960.762	0	
Skattemæssige underskud	0	45.528	-45.528	
Låneomkostninger	3.821.635	4.650.727	-829.092	
Andre hensatte forpligtelser	-189.019	-189.019	0	
Langfristede gældsforpligtelser	-434.289.636	-434.289.636	0	
Kortfristede gældsforpligtelser	-130.895.423	-130.895.424	1	
	629.085.224	255.760.334	373.324.890	
Hensættelse til udskudt skat			82.131.476	
Udskudt skat, primo			94.227.358	
Årets regulering			-12.095.882	
Hensættelse til udskudt skat			82.131.476	
	2023	2022	2023	2022
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
9 Andre hensatte forpligtelser				
Indvendig vedligeholdelse, §22	189.019	0	0	0
Andre hensatte forpligtelser	189.019	0	0	0

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser				
Moder				
Prioritetsgæld	0	0	0	0
Selskabsskat	12.644.198	13.081.835	0	0
Anden gæld	0	0	0	0
	12.644.198	13.081.835	0	0
10 Langfristede gældsforpligtelser				
Koncern				
Prioritetsgæld	468.120.463	430.153.343	11.728.347	364.725.943
Selskabsskat	12.644.198	13.081.835	0	0
Anden gæld	20.132.308	2.918.065	135.260	-2.241.765
	500.896.969	446.153.243	11.863.607	362.484.178

Koncern

Valuta- og renterisici

Selskabet har indgået renteswap kontrakter, som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner. Renteswap kontrakter er pr. 30. april 2023 indregnet under anden gæld med beløb t.kr. 2.918 og under andre tilgodehavender med t.kr. 13.268. Selskabet renteswap kontrakter har en samlet positiv dagsværdi på t.kr. 10.350. Selskabet har optaget realkreditlån i euro, som ikke medfører valutariske risici da kronen er bundet til euroen.

Noter

	2023	2022	2023	2022
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
11 Periodeafgrænsningsposter				
Modtaget forudbetalt leje	1.310.933	1.211.264	0	0
Periodeafgrænsningsposter	1.310.933	1.211.264	0	0
12 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	902.379.835	967.449.534	86.420.615	96.299.941
Dagsværdi af værdipapirer ultimo	94.973.615	117.601.716	0	0
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	-2.918.065	-20.132.308	0	0
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Ander tilgodehavender ultimo	13.267.932	4.945.457	0	0
	1.007.703.317	1.069.864.399	86.420.615	96.299.941
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	148.765.413	336.553	0
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	336.553	0	0	0
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	11.580.010	15.980.855	0	0
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Ander tilgodehavender ultimo	13.956.708	23.405.372	0	0
	25.873.271	188.151.640	336.553	0
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	55.018.127	0	1.210.003	13.230.317
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	1.384.218	15.874.060	0	0
	56.402.345	15.874.060	1.210.003	13.230.317

Noter

13 Eventualposter mv.

Moder

Ingen kendte.

Koncern

Et af datterselskaberne der indgår i koncernen, er skønsindstævnt i isoleret bevisoptagelse vedrørende solgte investeringsejendomme. Det er ledelsens vurdering, at datterselskabet er skønsindstævnt med urette, og at den isolerede bevisoptagelse ikke vil kunne føre til ansvar eller mangelskrav, der med rette kan rejses mod datterselskabet. Modparten har anslået udgifter ved udbedring af de påståede fejl på op til t.kr. 1.125. Datterselskabets ledelse har involveret tekniske rådgivere, som vurderer at forholdene, som har afledt skønsindstævningen, kan udbedres for op til t.kr. 50.

Koncernen har indgået en huslejekontrakt med en årlig leje på t.kr. 469, med 3 måneders opsigelse. Restforpligtelsen for opsigelsesperioden udgør i alt t.kr. 117.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moder

Ingen kendte.

Koncern

Koncernen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 462.690 samt t.eur. 10.199 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2023 t.kr. 902.780.

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. 50.000 henligger 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

Cervo Holding ApS

Tilknyttede virksomhed

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

Marielund ApS

Tilknyttede virksomhed

Athenevænget ApS

Tilknyttede virksomhed

Windelsvej ApS

Tilknyttede virksomhed

Cervo Seniorboliger Ribe ApS

Tilknyttede virksomhed

Over-Holluf-Vej 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.

	2023	2022	2023	2022
	Koncern	Koncern	Moder	Moder
16 Forslag til resultatdisponering				
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-4.376.540	4.376.540
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-2.422.481	127.016.147	0	0
Overført resultat	13.716.469	33.548.456	18.093.009	29.171.914
	11.293.988	160.564.603	13.716.469	33.548.454

PENNEO

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

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

Henning Christian Borup Jacobsen

Direktør

Serienummer: f64157f1-fc9f-433b-b97a-ee4f5688f20a

IP: 130.185.xxx.xxx

2023-09-21 11:02:05 UTC



Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-09-21 11:16:58 UTC



Henning Christian Borup Jacobsen

Dirigent

Serienummer: f64157f1-fc9f-433b-b97a-ee4f5688f20a

IP: 130.185.xxx.xxx

2023-09-21 11:26:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: FV3LX-EAQ51-CC1LQ-ZAGZT-OE3ME-W55X4

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>