

M & H Family Holding ApS

Hans Jensens Stræde 29
5000 Odense C

CVR-nr. 41247614

Årsrapport

1. maj 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. september 2022

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 2021 - 30. april 2022

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	27

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. september 2022

Direktion

Henning Christian Borup
Jacobsen

Marianne 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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 revisors 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 2022

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 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 kapitalandele og foretage passiv kapitalanbringelse samt hermed nært beslægtede aktiviteter.

Hoved- og nøgletal

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

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 selskabets primære fokus i det kommende år. Mindre enkle investeringsejendomme forventes derfor ikke at være koncernens prioritet fremadrettet. Økonomisk forventes et noget lavere positivt resultat end opnået i år, hvilket ledelsen dog fortsat mener er 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 lignende. 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

Ledelsesberetning

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

Renterisici

Koncernen har mange langfristede gældsforpligtelser hvilket indebærer en renterisici forbundet med udsvingninger i renten. For at sikre sig mod denne renterisici har selskabet indgået renteswap kontrakter, som sikre en fast og forudseelig rente på de langfristede gældsforpligtelser.

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, obligationer m.m. 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 nedrivning på egen grund.

Koncernen forventer at investere store beløb i en mere bæredygtig drift af ejendomsporteføljen, herunder ladestationer til el-biler og udskiftning af gadebelysning til mere klimavenlige modeller. De steder hvor ejendomme forsynes med gas, er det planen over tid at erstatte med fjernvarme eller andre energivenlige opvarmningsløsninger.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for M & H Family Holding ApS for 2021/22 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.

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 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 erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. For enkelte ejendomme fastsættes dagsværdien på baggrund af erhvervsjendomsmæglervurdering. 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. 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 besluttes af den overtagne virksomhed indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
		Moder	Moder	Koncern	Koncern
Bruttotab		-38.533	-21.182	31.385.924	60.464.387
Personaleomkostninger	1	0	0	-4.157.909	-3.498.820
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0	-436.710	-410.933
Andre driftsomkostninger		0	0	-53.292	-573.483
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-38.533	-21.182	26.738.013	55.981.151
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0	147.569.879	62.026.956
Driftsresultat - EBIT		-38.533	-21.182	174.307.892	118.008.107
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.079.874	34.286.720	0	0
Andre finansielle indtægter		1.438.783	2.801.797	48.960.951	50.314.910
Andre finansielle omkostninger		-4.635.897	-536.539	-17.759.321	-13.161.818
Resultat før skat		32.844.227	36.530.796	205.509.522	155.161.199
Skat af årets resultat		704.227	-493.693	-44.944.919	-27.764.822
Årets resultat		33.548.454	36.037.103	160.564.603	127.396.377

Balance 30. april

		2022	2021	2022	2021
		Moder	Moder	Koncern	Koncern
Investeringsejendomme	2	0	0	967.449.535	815.481.741
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	0	0	1.723.590	1.794.077
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2	0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	0	969.173.125	817.275.818
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	116.179.817	82.139.943	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	0	0	200.000	0
Deposita	4	0	0	173.615	171.365
Finansielle anlægsaktiver		116.179.817	82.139.943	373.615	171.365
ANLÆGSAKTIVER		116.179.817	82.139.943	969.546.740	817.447.183
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0	54.258	22.941
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	546.775	0	0
Selskabsskat		0	115.565	0	84.941
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		26.965.856	17.324.129	0	0
Andre tilgodehavender	5	15.083.193	7.737.629	20.793.078	11.811.522
Udskudt skatteaktiv		0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	6	0	0	612.033	584.215
Tilgodehavender		42.049.049	25.724.098	21.459.369	12.503.619
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	96.299.941	31.283.250	117.601.716	49.581.000
Værdipapirer og kapitalandele		96.299.941	31.283.250	117.601.716	49.581.000
Likvide beholdninger		45.388.711	107.941.865	140.130.834	242.678.523
OMSÆTNINGSAKTIVER		183.737.701	164.949.213	279.191.919	304.763.142
AKTIVER		299.917.518	247.089.156	1.248.738.659	1.122.210.325

Balance 30. april

		2022	2021	2022	2021
		Moder	Moder	Koncern	Koncern
Virksomhedskapital		40.000	40.000	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.376.540	0	0	0
Overført resultat		180.112.390	150.940.476	184.488.930	150.940.475
Minoritetsinteresser		0	0	357.249.147	237.583.000
EGENKAPITAL	8	184.528.930	150.980.476	541.778.077	388.563.475
Hensættelse til udskudt skat	9	0	0	94.227.358	62.335.608
Andre hensatte forpligtelser	10	0	0	0	210.000
HENSATTE FORPLIGTELSE		0	0	94.227.358	62.545.608
Prioritetsgæld		0	0	457.935.555	474.230.601
Selskabsskat		12.644.198	13.466.969	12.644.198	13.489.787
Anden gæld		0	0	19.228.928	63.339.245
Langfristede gældsforpligtelser	11	12.644.198	13.466.969	489.808.681	551.059.633

Balance 30. april

	2022	2021	2022	2021
	Moder	Moder	Koncern	Koncern
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	0	11.088.288	12.678.808
Kreditinstitutter	0	0	10.119	14.818
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	16.739.628	17.945.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.706	12.500	2.186.865	5.778.034
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.096.298	0	0	0
Selskabsskat	7.749	0	7.749	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	113.846	4.814.823	0	0
Anden gæld	21.781.499	4.654.041	23.961.338	8.640.392
Periodeafgrænsningsposter	12 0	0	1.211.264	1.823.393
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	67.719.292	73.160.347	67.719.292	73.160.347
Kortfristede gældsforpligtelser	102.744.390	82.641.711	122.924.543	120.041.609
GÆLDSFORPLIGTELSE	115.388.588	96.108.680	612.733.224	671.101.242
PASSIVER	299.917.518	247.089.156	1.248.738.659	1.122.210.325
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	13			
Eventualposter mv.	14			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15			
Nærtstående parter	16			

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021	2022	2021
	Moder	Moder	Koncern	Koncern
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	0	0
Årets bevægelse, nettoopskrivning	4.376.540	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	4.376.540	0	0	0
Overført resultat, primo	150.940.476	114.903.373	150.940.474	114.903.374
Årets resultat	29.171.914	36.037.103	33.548.456	36.037.101
Overført resultat ultimo	180.112.390	150.940.476	184.488.930	150.940.475
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	0	110.600	0	110.600
Udloddet udbytte	0	-110.600	0	-110.600
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0	0	0
Minoritetsinteresser primo	0	0	237.583.000	247.536.124
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	0	19.600
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	0	0	127.016.147	91.359.276
Udloddet udbytte til minoritetsinteresser i datterselskaber	0	0	-7.350.000	-101.332.000
Minoritetsinteresser ultimo	0	0	357.249.147	237.583.000
EGENKAPITAL	184.528.930	150.980.476	541.778.077	388.563.475
Forslag til resultatdisponering	17 33.548.454	36.037.103	160.564.603	127.396.377

Pengestrømsopgørelse

	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	Moder	Moder	Koncern	Koncern
Årets resultat	33.548.454	36.037.103	160.564.603	127.396.377
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0	436.710	410.933
Andre reguleringer	-33.586.987	-36.058.285	-175.930.459	-122.381.069
Ændring i hensættelser	0	0	-210.000	0
Ændring af driftskapital	-61.362.275	25.616.132	-72.591.000	87.639.043
Pengestrømme fra drift før renter	-61.400.808	25.594.950	-87.730.146	93.065.284
Renteindbetalinger og lignende	1.438.783	2.801.797	48.960.951	50.314.910
Renteudbetalinger	-4.635.897	-536.539	-17.759.321	-13.161.818
Pengestrømme fra primær drift	-64.597.922	27.860.208	-56.528.516	130.218.376
Betalt selskabsskat	4.770	12.974.257	-13.868.847	194.295
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-64.593.152	40.834.465	-70.397.363	130.412.671
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0	-20.725.219	-116.318.231
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0	15.961.080	106.932.550
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	0	-200.000	0
Deposita	0	0	-2.250	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	-4.966.389	-9.385.681
Afdrag langfristet gæld	0	0	-19.829.233	-33.954.642
Låneoptagelse realkreditinstitutter	0	0	0	89.426.000
Udbetalt udbytte	0	-110.600	0	-110.600
Udbetalt udbytte til minoritetsinteresser i dattervirksomheder	0	0	-7.350.000	-101.332.000
Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder, samt kapitalinteresser	2.040.000	67.218.000	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.040.000	67.107.400	-27.179.233	-45.971.242
Ændring i likvider	-62.553.152	107.941.865	-102.542.985	75.055.748
Likvide midler, primo	107.941.864	0	242.663.704	167.607.959
Likvide midler, ultimo	45.388.712	107.941.865	140.120.719	242.663.707

Noter

	2021/22 Moder	2020/21 Moder	2021/22 Koncern	2020/21 Koncern
1 Personalemkostninger				
Antal personer beskæftiget	0	0	8	7
Lønninger	0	0	4.003.367	3.435.032
Pensioner	0	0	102.916	24.748
Andre omkostninger til social sikring	0	0	51.626	39.040
Personalemkostninger	0	0	4.157.909	3.498.820
Direktion, gage	0	0	1.724.785	1.735.481
	0	0	1.724.785	1.735.481

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar	Materielle anlægsaktiv- er under udførelse
2 Materielle anlægsaktiver			
Koncern			
Kostpris, primo	528.172.849	5.153.806	0
Tilgang i årets løb	20.358.995	366.224	0
Afgang i årets løb	-17.376.487	0	0
	<u>531.155.357</u>	<u>5.520.030</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2022			
Opskrivninger, primo	287.308.892	0	0
Årets opskrivninger	146.788.481	0	0
Afgang i årets løb	2.196.805	0	0
	<u>436.294.178</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2022			
Af-/nedskrivninger, primo	0	-3.707.054	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-89.386	0
Af-/nedskrivninger 30. april 2022	0	-3.796.440	0
	<u>0</u>	<u>-3.796.440</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>967.449.535</u>	<u>1.723.590</u>	<u>0</u>

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 3,46 - 4,60 %
- Boligejendomme Øvrige byer end Odense på Fyn 4,50 - 5,63 %
- Boligejendomme Trekantområdet 5,90 %
- Boligejendomme Esbjerg 4,00 - 4,70 %
- Boligejendomme Ribe 4,65 %
- Boligejendomme forstæder til København syd/vest 4,00 %
- Boligejendomme øvrige byer end København på Sjælland 5,37 - 5,50 %
- Blandet bolig- og erhvervsejendomme Esbjerg 7,25 %
- Blandet bolig- og erhvervsejendomme Trekantområdet 5,75 %
- Erhvervsejendomme Esbjerg 6,42 - 9,50 %
- Erhvervsejendomme Ikast 8,25 %
- Erhvervsejendomme Aalborg 7,00 %
- 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.

Noter

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

	2022 Moder	2021 Moder	2022 Koncern	2021 Koncern
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris, primo	108.682.077	108.682.077	0	0
Kostpris 30. april 2022	108.682.077	108.682.077	0	0
Op- og nedskrivninger primo	-26.542.134	6.389.146	0	0
Kapitalandel Cervo Erhverv ApS, resultatandele	36.079.874	34.286.720	0	0
Kapitalandel Cervo Erhverv ApS, udloddet udbytte	-2.040.000	-67.218.000	0	0
Op- og nedskrivninger 30. april 2022	7.497.740	-26.542.134	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	116.179.817	82.139.943	0	0

Moder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Cervo Holding ApS, Odense	51 %	227.803.563	70.744.851

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:

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 %

Moderselskabets indirekte ejerandele af egenkapitalen

Noter

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
4 Andre finansielle anlægsaktiver		
Moder		
Kostpris, primo	0	0
Tilgang i årets løb	0	0
	0	0
Kostpris 30. april 2022	0	0
	0	0
Andre finansielle anlægsaktiver	0	0
4 Andre finansielle anlægsaktiver		
Koncern		
Kostpris, primo	0	171.365
Tilgang i årets løb	200.000	2.250
	200.000	173.615
Kostpris 30. april 2022	200.000	173.615
	200.000	173.615
Andre finansielle anlægsaktiver	200.000	173.615
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 2022 indregnet under anden gæld med beløb t.kr. 20.132 og under andre tilgodehavender med t.kr. 4.945. Koncernens renteswap kontrakter har en samlet dagsværdi på t.kr. 15.187.		

Noter

	2022	2021	2022	2021
	Moder	Moder	Koncern	Koncern
6 Periodeafgrænsningsposter				
Øvrige forudbetalinger	0	0	53.409	166.343
Forudbetalt ejendomsskatter	0	0	417.805	278.599
Forudbetalt administrationshonorar	0	0	134.299	132.795
Forudbetalt renovation	0	0	6.520	6.478
Periodeafgrænsningsposter	0	0	612.033	584.215

7 Andre værdipapirer og kapitalandele

Koncern og Moder

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

Noter

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
8 Egenkapital				
Moder				
Virksomhedskapital	40.000	0	0	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	4.376.540	4.376.540
Overført resultat	150.940.476	0	29.171.914	180.112.390
Minoritetsinteresser	0	0	0	0
	150.980.476	0	33.548.454	184.528.930

Koncern og Moder

Anpartskapitalen på kr. 40.000 er fordelt på 40.000 ejerandele af kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
8 Egenkapital				
Koncern				
Virksomhedskapital	40.000	0	0	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	0
Overført resultat	150.940.474	0	33.548.456	184.488.930
Minoritetsinteresser	237.583.000	-7.350.000	127.016.147	357.249.147
	388.563.474	-7.350.000	160.564.603	541.778.077

Koncern og Moder

Anpartskapitalen på kr. 40.000 er fordelt på 40.000 ejerandele af kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskel
9 Udskudt skat			
Koncern			
Materielle anlægsaktiver	969.173.125	537.903.856	431.269.269
Omsætningsaktiver	279.191.919	279.191.919	0
Skattemæssige underskud	0	2.218.860	-2.218.860
Låneomkostninger	4.025.298	4.769.535	-744.237
Langfristede gældsforpligtelser	-489.808.681	-489.808.681	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-122.924.543	-122.924.543	0
	639.657.118	211.350.946	428.306.172
Hensættelse til udskudt skat			94.227.358
Udskudt skat, primo			62.335.608
Årets regulering			31.891.750
Hensættelse til udskudt skat			94.227.358

Noter

	2022 Moder	2021 Moder	2022 Koncern	2021 Koncern
10 Andre hensatte forpligtelser				
Hensat forpligtelse, 5 års gennemgang	0	0	0	210.000
Andre hensatte forpligtelser	0	0	0	210.000
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
11 Langfristede gældsforpligtelser				
Moder				
Prioritetsgæld	0	0	0	0
Selskabsskat	13.466.969	12.644.198	0	0
Anden gæld	0	0	0	0
	13.466.969	12.644.198	0	0
11 Langfristede gældsforpligtelser				
Koncern				
Prioritetsgæld	481.724.210	468.120.463	10.184.908	390.071.311
Selskabsskat	13.489.787	12.644.198	0	0
Anden gæld	68.524.445	20.132.308	903.380	-15.615.408
	563.738.442	500.896.969	11.088.288	374.455.903

Koncern**Valuta- og renterisici**

Koncernen har indgået renteswap kontrakter, som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner. Renteswap kontrakter er pr. 30. april 2022 indregnet under anden gæld med beløb t.kr. 20.132 og under andre tilgodehavender med t.kr. 4.945. Koncernens renteswap kontrakter har en samlet dagsværdi på t.kr. 15.187. Koncernen har optaget realkreditlån i euro, som ikke medfører valutariske risici da kronen er bundet til euroen.

Noter

	2022	2021	2022	2021
	Moder	Moder	Koncern	Koncern
12 Periodeafgrænsningsposter				
Modtaget forudbetalt leje	0	0	1.211.264	1.823.393
Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.211.264	1.823.393
13 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	0	0	967.449.534	846.764.991
Dagsværdi af værdipapirer ultimo	96.299.941	31.283.250	117.601.716	18.297.750
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	0	0	-20.132.308	-68.524.445
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Ander tilgodehavender ultimo	0	0	4.945.457	0
	96.299.941	31.283.250	1.069.864.399	796.538.296
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	148.765.413	55.507.376
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	0	0	0	292.269
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	0	0	15.980.855	22.864.950
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Ander tilgodehavender ultimo	0	0	23.405.372	0
	0	0	188.151.640	78.664.595
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	13.230.317	340.859	15.874.060	334.214
	13.230.317	340.859	15.874.060	334.214

Noter

14 Eventualposter mv.

Moder

Ingen kendte.

Koncern

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

Koncernen har indgået en huslejekontrakt med en årlig leje på t.kr. 418, med 3 måneders opsigelse. Restforpligtelsen for opsigelsesperioden udgør i alt t.kr. 105.

15 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. 474.069 samt t.eur. 11.130 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2022 t.kr. 967.450.

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

16 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

Marienlund ApS

Tilknyttede virksomhed

Athenevænget ApS

Tilknyttede virksomhed

Windelsvej ApS

Tilknyttede virksomhed

Cervo Seniorboliger 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.

	2022	2021	2022	2021
	Moder	Moder	Koncern	Koncern
17 Forslag til resultatdisponering				
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.376.540	0	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	0	0	127.016.147	91.359.276
Overført resultat	29.171.914	36.037.103	33.548.456	36.037.101
	33.548.454	36.037.103	160.564.603	127.396.377

PENNEO

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

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

Marianne Jacobsen

Direktør

Serienummer: 99a1bd06-bf0d-4fc3-b49b-073296c89642

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-09-21 07:12:04 UTC



Henning Christian Borup Jacobsen

Direktør

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

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-09-21 07:16:42 UTC



Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PK REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSA...

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-09-21 07:18:24 UTC



Henning Christian Borup Jacobsen

Dirigent

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

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-09-21 07:34:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: 118713-8AECJ-ED6T5-S2GHI-IP40M-0ZL4Y

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>