

Cervogruppen ApS

Lille Gråbrødrestgade 1, 1.th.
5000 Odense C

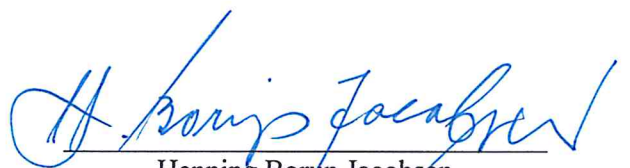
CVR-nr. 53 80 62 28

Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Oden den 23 / 9 2019



Henning Borup Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Cervogruppen 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. september 2019

Direktion



Henning Christian Borup
Jacobsen

John Borup Jacobsen



Marianne Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cervogruppen ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cervogruppen ApS for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 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 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Odense, den 20. september 2019

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88



Palle Knudsen

Statsautoriseret revisor
mne11903

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cervogruppen ApS Lille Gråbrødrestræde 1, 1.th. 5000 Odense C
	Telefon: 66 11 45 70 CVR-nr.: 53 80 62 28 Kommune: Odense Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Regnskabsår: 43. regnskabsår
Direktion	Henning Christian Borup Jacobsen John 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 opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Hoved- og nøgletal

	2018/19	2017/18	2016/17
HOVEDTAL			
Resultat af primær drift	7.390.737	20.221.415	21.900.878
Resultat af finansielle poster	43.049.060	31.304.275	40.001.381
Årets resultat	53.698.335	49.666.818	54.320.319
Balancesum	710.695.554	566.667.689	480.314.921
Egenkapital	284.864.149	247.165.815	213.498.995
PENGESTRØMME			
- fra driftsaktivitet	23.832.913	-73.767.098	-23.569.722
- fra investeringsaktivitet	33.084.479	32.065.948	-27.946.689
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	-1.837.369	-13.182
- fra finansieringsaktivitet	-11.789.679	-15.658.871	7.879.279
 Antal personer beskæftiget	 7	 8	 8
NØGLETAL i %			
Afkastningsgrad	1,0	3,6	4,6
Soliditetsgrad	40,1	43,6	44,4
Forrentning af egenkapital	20,2	21,6	28,8

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

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

Selskabets videnressourcer

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

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Prisrisici

Selskabets lejeindtægter er ikke undergivet større prisrisici grundet dens stabile og forudseelige art. Investeringsejendomsprojekternes værdi for selskabet 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

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

Renterisici

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

Ledelsesberetning

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

Specielt på investeringsejendomsprojekter er selskabets 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 selskabet 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

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Cervogruppen ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen indgår i en overliggende koncern.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

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 finansiell 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 finansiell post.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved 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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cervo Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

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

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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 hos tilknyttede virksomhed" eller som "Gæld til tilknyttede virksomhed."

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Dagsværdi

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

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

Niveau 1:

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

Niveau 2:

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

Niveau 3:

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

		2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste		9.336.114	9.339.585
Personaleomkostninger	1	-3.488.952	-3.808.180
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-133.512	-156.724
Andre driftsomkostninger		-24.724	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		5.688.926	5.374.681
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.701.811	14.846.734
Driftsresultat - EBIT		7.390.737	20.221.415
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		65.374.924	42.025.407
Andre finansielle indtægter		9.599.298	9.124.075
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.369.728
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-409.521
Andre finansielle omkostninger		-31.925.162	-20.805.414
Resultat før skat		50.439.797	51.525.690
Skat af årets resultat		3.258.538	-1.858.872
Årets resultat		53.698.335	49.666.818

Balance 30. april

		2019	2018
Investeringsejendomme	2	248.399.503	278.802.692
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	557.151	690.663
Materielle anlægsaktiver		248.956.654	279.493.355
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	84.140.268	71.308.375
Deposita	4	171.366	171.366
Finansielle anlægsaktiver		84.311.634	71.479.741
ANLÆGSAKTIVER		333.268.288	350.973.096
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	50.791
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		286.696.163	181.033.667
Andre tilgodehavender		2.126.715	343.316
Periodeafgrænsningsposter	5	202.646	6.403
Tilgodehavender		289.025.524	181.434.177
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	21.777.984	30.415.200
Værdipapirer og kapitalandele		21.777.984	30.415.200
Likvide beholdninger		66.623.758	3.845.216
OMSÆTNINGSAKTIVER		377.427.266	215.694.593
AKTIVER		710.695.554	566.667.689

Balance 30. april

		2019	2018
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		45.320.612	39.902.252
Overført resultat		211.343.537	191.063.563
Forslag til udbytte for regnskabsåret		28.000.000	16.000.000
EGENKAPITAL	7	284.864.149	247.165.815
Hensættelse til udskudt skat	8	21.960.176	23.241.968
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	18.386
HENSATTE FORPLIGTELSER		21.960.176	23.260.354
Prioritetsgæld		159.951.603	178.277.144
Kreditinstitutter		68.927.464	55.708.826
Langfristede gældsforpligtelser	10	228.879.067	233.985.970
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		7.659.947	1.354.995
Kreditinstitutter		17.650.826	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.202.729	6.241.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.378.787	3.072.996
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.700.015	45.087.601
Gæld til associerede virksomheder		7.808.548	4.017.668
Anden gæld		1.394.400	1.716.137
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		196.910	764.196
Kortfristede gældsforpligtelser		174.992.162	62.255.550
GÆLDSFORPLIGTELSER		403.871.229	296.241.520
PASSIVER		710.695.554	566.667.689
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	39.902.252	30.735.533
Årets bevægelse, nettoopskrivning	5.418.360	9.166.719
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	45.320.612	39.902.252
Overført resultat, primo	191.063.562	166.563.464
Årsafslutning, selskab	20.279.975	24.500.099
Overført resultat ultimo	211.343.537	191.063.563
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	16.000.000	8.000.000
Forslået udbytte	28.000.000	16.000.000
Ekstraordinært udbytte	0	8.000.000
Udloddet udbytte	-16.000.000	-16.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	28.000.000	16.000.000
EGENKAPITAL	284.864.149	247.165.815
Forslag til resultatdisponering	14	53.698.335
		49.666.818

Pengestrømsopgørelse

	2018/19	2017/18
Årets resultat	53.698.335	49.666.818
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	133.512	156.724
Andre reguleringer	523.486	-46.326.287
Ændring af driftskapital	-10.173.302	-67.694.519
Pengestrømme fra drift før renter	44.182.031	-64.197.264
Renteindbetalinger og lignende	9.599.298	10.493.803
Renteudbetalinger	-31.925.162	-21.214.935
Pengestrømme fra primær drift	21.856.167	-74.918.396
Betalt selskabsskat	1.976.746	1.151.298
Pengestrømme fra driftsaktivitet	23.832.913	-73.767.098
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-1.837.369
Salg af materielle anlægsaktiver	32.080.276	2.104.307
Køb af virksomheder	-175.500	-28.773.258
Salg af tilknyttede virksomheder	1.179.703	60.576.379
Deposita	0	-4.111
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	33.084.479	32.065.948
Afdrag langfristet gæld	1.198.050	-8.454.901
Udbetalt udbytte	-16.000.000	-16.000.000
Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder	3.012.271	8.796.030
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-11.789.679	-15.658.871
Ændring i likvider	45.127.713	-57.360.021
Likvide midler, primo	3.845.219	61.205.236
Likvide midler, ultimo	48.972.932	3.845.215

Noter

	2018/19	2017/18
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	7	8
Lønninger	3.433.461	3.741.623
Pensioner	3.600	18.873
Andre omkostninger til social sikring	51.891	47.684
Personaleomkostninger	<u>3.488.952</u>	<u>3.808.180</u>
Direktion, gage	<u>1.628.553</u>	<u>1.566.515</u>
	<u>1.628.553</u>	<u>1.566.515</u>

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	163.141.834	1.911.066
Afgang i årets løb	-24.907.883	0
Kostpris 30. april 2019	138.233.951	1.911.066
Opskrivninger, primo	115.660.858	0
Årets opskrivninger	1.701.811	0
Afgang i årets løb	-7.197.117	0
Opskrivninger 30. april 2019	110.165.552	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.220.403
Årets af-/nedskrivninger	0	-133.512
Af-/nedskrivninger 30. april 2019	0	-1.353.915
Materielle anlægsaktiver	248.399.503	557.151

Under investeringsejendomme er indregnet renteomkostninger på kr. 407.387.

Investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsrapport fra anerkendte ejendomsmæglere. Dagsværdimålingen af investeringsejendommene foretages med udgangspunkt i normaliseret budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Den væsentligste forudsætning for den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommene er afkastkravet der udgør 4% - 5% for 2019. Yderlige forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommenes dagsværdi er: årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje.

Nyerhvervede investeringsejendomme værdiansættes første år efter dagsværdihierarkiets niveau 1.

Noter

	2019	2018
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	29.034.962	29.114.962
Tilgang i årets løb	175.500	28.773.258
Afgang i årets løb	0	-28.853.258
	29.210.462	29.034.962
Op- og nedskrivninger primo	42.273.413	38.890.453
Årets resultatandele	15.668.664	30.488.968
Udloddet udbytte	-3.012.271	-8.796.030
Afgang i årets løb	0	-18.309.978
	54.929.806	42.273.413
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	84.140.268	71.308.375

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat 2018/2019	Resultat 2017/2018
Cervo Erhverv ApS, Odense	100%	10.078.135	2.100.388	1.088.395
Labæksgaard ApS, Odense	100%	716.877	591.877	512.271
Hjalleseparken ApS, Odense	100%	39.599.866	7.541.725	15.713.265
Skibhusparken ApS, Odense	100%	26.195.619	4.169.750	6.865.536
Kongenspark ApS, Odense	100%	47.194	22.733	-55.539
Triumph Hovvej ApS, Odense	100%	-229.289	-1.187.526	908.237
Triumph Erhvervsudlejning ApS, Odense	100%	56.189	6.189	0
Triumph Logistik ApS, Odense	100%	37.799	-12.201	0
Skovlunden Esbjerg ApS, Odense	100%	7.266.090	2.139.440	5.076.649
Rødovre Bypark Holding ApS, Odense	100%	6.459	-43.541	0
Cervo Gilleleje ApS, Odense	100%	-73.477	-123.477	0
Marienlunden ApS, Odense	51%	50.000	0	0

4 Andre finansielle anlægsaktiver

Kostpris, primo		171.366
		171.366
Kostpris 30. april 2019		171.366
Andre finansielle anlægsaktiver		171.366

Noter

	2019	2018
5 Periodeafgrænsningsposter		
Øvrige periodeafgrænsningsposter	6.687	6.403
Ejendomsskatter	128.691	0
Administrationshonorar	67.268	0
	202.646	6.403
Periodeafgrænsningsposter	202.646	6.403

6 Andre værdipapirer og kapitalandele

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

7 Egenkapital

Anpartskapitalen på kr. 200.000 er fordelt på 200 ejerandele af kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Kapitalen har været uændret i de seneste 5 år.

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskelle
8 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	248.956.654	149.168.561	99.788.093
Omsætningsaktiver	377.427.266	377.427.266	0
Låneomkostninger	305.368	274.477	30.891
Langfristede gældsforpligtelser	-228.879.067	-228.879.067	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-174.992.162	-174.992.162	0
	222.818.059	122.999.075	99.818.984
Hensættelse til udskudt skat			21.960.176
Udskudt skat, primo			23.241.968
Årets regulering			-1.281.792
Hensættelse til udskudt skat			21.960.176

Noter

	2019	2018		
9 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Hensættelse kapitalandele, primo	18.386	0		
Hensættelse kapitalandele, året	-18.386	18.386		
	0	18.386		
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	18.386		
	Gæld i alt	Gæld i alt	Kortfristet	Restgæld
	primo	ultimo	andel	efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	179.632.138	161.161.555	1.209.952	145.143.275
Kreditinstitutter	55.708.826	75.377.459	6.449.995	75.377.459
	235.340.964	236.539.014	7.659.947	220.520.734
	235.340.964	236.539.014	7.659.947	220.520.734

Valuta- og renterisici

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

11 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

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

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders realkreditlån. Dattervirksomhedernes realkreditlån udgår pr. 30. april 2019 i alt t.kr. 222.080.

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 94.949 samt t.eur. 9.754 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2019 t.kr. 278.803.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 53.025, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.025 deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt t.kr. 50.000 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har stillet sikkerhed i grunde og bygninger overfor ejerforeninger på i alt t.kr 182.

Der er foretaget udlæg i selskabets grunde og bygninger på i alt t.kr. 142.

Selskabets likvide beholdninger omfatter deponeringskonti på i alt t.kr. 53.795 til sikkerhed for modtagne forudbetalinger for virksomhedshandler.

Noter

13 Nærtstående parter

Bestemmelse indflydelse

Cervo Holding ApS
Hans Jensens Stræde 29
5000 Odense C

Grundlag

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Henning Christian Borup Jacobsen
Marianne Jacobsen
John Borup Jacobsen
Morten Borup Demant
Cervo Erhverv ApS
Labæksgaard ApS
Hjalleseparken ApS
Skibhusparken ApS
Kongenspark ApS
Triumph Hovvej ApS
Triumph Erhvervsudlejning ApS
Triumph Logistik ApS
Rødovre Bypark ApS
Rødovre Bypark Holding ApS
Skovlunden Esbjerg ApS
Cervo Gilleleje ApS
Marienlunden ApS
FBD Holding ApS
J.J. Værdipapirer og ejendomme ApS

Direktør, kapitalejer
Direktør, kapitalejer
Underdirektør, kapitalejer
Kapitalejer
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Tilknyttede virksomhed
Associerede virksomhed
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.

	2019	2018
14 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	28.000.000	16.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	8.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.418.360	9.166.719
Overført resultat	20.279.975	16.500.099
Forslag til resultatdisponering	53.698.335	49.666.818