

Cervogruppen ApS

Lille Gråbrødrestgade 1, 1.th.
5000 Odense C

CVR-nr. 53 80 62 28

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	10

Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 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

John Borup Jacobsen

Morten Borup Demant

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cervogruppen ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cervogruppen ApS for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af 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 årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet 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 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 21. september 2022

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
Direktion	Henning Christian Borup Jacobsen John Borup Jacobsen Morten Borup Demant
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

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
HOVEDTAL					
Resultat af primær drift	33.093.988	25.815.848	11.688.164	7.390.737	20.221.415
Resultat af finansielle poster	121.087.526	98.986.937	4.613.991	43.049.060	31.304.275
Årets resultat	138.767.082	113.874.808	22.360.479	53.698.335	49.666.818
Balancesum	690.019.704	605.905.296	583.422.390	714.160.428	566.667.689
Egenkapital	445.866.517	318.099.436	279.224.628	284.864.149	247.165.815
PENGESTRØMME					
- fra driftsaktivitet	22.574.941	-118.566.037	118.038.608	43.501.546	-73.617.443
- fra investeringsaktivitet heraf investering i materielle anlægsaktiver	-15.605.315	85.984.726	-21.310.350	33.084.479	64.369.740
- fra finansieringsaktivitet	-8.987.677	-86.042.075	-21.970.416	-31.458.312	-15.658.871
Antal personer beskæftiget					
	6	7	7	7	8
NØGLETAL i %					
Afkastningsgrad	4,8	4,3	2,0	1,0	3,6
Soliditetsgrad	64,6	52,9	48,4	40,1	43,6
Forrentning af egenkapital	36,3	38,1	7,9	20,2	21,6

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 meget 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 driften af investeringsejendomme, som vil være selskabets primære fokus i de kommende år. Mindre enkel investeringsejendomme forventes derfor ikke at være selskabets prioritet fremadrettet. Økonomisk forventes et noget lavere positivt resultat end opnået i år, hvilket ledelsen dog fortsat mener er tilfredsstillende.

Selskabets videnressourcer

Selskabet har stor viden inden for udvikling af større investeringsejendomsprojekter både opførselsfasen 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.

Selskabet 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 Cervogruppen ApS for 2021/22 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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

tilgodehavender og anden gæld.

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

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

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, dagsværdireguleringer af renteswap kontrakter, 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 posterings 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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det

Anvendt regnskabspraksis

kommende år. For enkelte ejendomme fastsættes dagsværdien på baggrund af erhvervsejendomsmæglervurdering.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

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

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwillen er knyttet til.

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

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

		2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste		5.640.214	9.883.752
Personaleomkostninger	1	-3.205.988	-3.201.935
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-118.025	-96.942
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.316.201	6.584.875
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.777.787	19.230.973
Driftsresultat - EBIT		33.093.988	25.815.848
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		83.154.591	74.184.340
Andre finansielle indtægter		47.522.168	35.374.663
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		253.331	0
Andre finansielle omkostninger		-9.842.564	-10.572.066
Resultat før skat		154.181.514	124.802.785
Skat af årets resultat		-15.414.432	-10.927.977
Årets resultat		138.767.082	113.874.808

Balance 30. april

		2022	2021
Investeringsjendomme	2	332.961.540	287.135.661
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	636.967	418.768
Materielle anlægsaktiver		333.598.507	287.554.429
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	201.121.168	130.247.826
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	200.000	0
Deposita	4	173.615	171.366
Finansielle anlægsaktiver		201.494.783	130.419.192
ANLÆGSAKTIVER		535.093.290	417.973.621
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.242
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		124.576.108	157.655.411
Selskabsskat		0	4.196.406
Andre tilgodehavender	5	5.689.014	2.410.818
Periodeafgrænsningsposter	6	256.819	226.859
Tilgodehavender		130.521.941	164.511.736
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	21.301.775	18.297.750
Værdipapirer og kapitalandele		21.301.775	18.297.750
Likvide beholdninger		3.102.698	5.122.189
OMSÆTNINGSAKTIVER		154.926.414	187.931.675
AKTIVER		690.019.704	605.905.296

Balance 30. april

		2022	2021
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		165.147.233	88.860.891
Overført resultat		268.519.284	218.038.545
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.000.000	11.000.000
EGENKAPITAL	8	445.866.517	318.099.436
Hensættelse til udskudt skat	9	33.721.200	27.213.270
HENSATTE FORPLIGTELSER		33.721.200	27.213.270
Prioritetsgæld		163.280.199	167.117.009
Selskabsskat		8.821.692	5.729.181
Anden gæld		19.228.928	63.339.245
Langfristede gældsforpligtelser	10	191.330.819	236.185.435
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		3.895.214	8.402.415
Kreditinstitutter		10.119	14.806
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.288.582	7.503.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.744.115	5.319.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		945.030	2.115.909
Selskabsskat		5.729.181	0
Anden gæld		488.927	1.051.195
Kortfristede gældsforpligtelser		19.101.168	24.407.155
GÆLDSFORPLIGTELSER		210.431.987	260.592.590
PASSIVER		690.019.704	605.905.296
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	11		
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	88.860.891	62.353.030
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo (regulering fusion)	0	-6.829.602
Årets bevægelse, nettoopskrivning	76.286.342	33.337.463
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	165.147.233	88.860.891
Overført resultat, primo	218.038.544	141.671.598
Overført resultat, primo (regulering fusion)	0	6.829.602
Årets resultat	50.480.740	69.537.345
Overført resultat ultimo	268.519.284	218.038.545
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	11.000.000	75.000.000
Forslået udbytte	12.000.000	11.000.000
Udloddet udbytte	-11.000.000	-75.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	12.000.000	11.000.000
EGENKAPITAL	445.866.517	318.099.436
Forslag til resultatdisponering	15 138.767.082	113.874.808

Pengestrømsopgørelse

	2021/22	2020/21
Årets resultat	138.767.082	113.874.808
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	118.025	96.942
Andre reguleringer	-178.632.031	-130.209.593
Ændring af driftskapital inkl. koncernmellemlægninger	20.192.524	-129.362.797
Pengestrømme fra drift før renter	-19.554.400	-145.600.640
Renteindbetalinger og lignende	47.775.499	35.374.663
Renteudbetalinger	-9.842.564	-10.572.066
Pengestrømme fra primær drift	18.378.535	-120.798.043
Betalt selskabsskat	4.196.406	2.232.006
Pengestrømme fra driftsaktivitet	22.574.941	-118.566.037
Køb af materielle anlægsaktiver	-20.477.436	-204.662
Salg af materielle anlægsaktiver	5.093.120	16.596.880
Køb af finansielle anlægsaktiver	-200.000	0
Køb af virksomheder	0	-1.223.447
Salg af virksomheder	-18.750	70.815.955
Deposita	-2.249	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-15.605.315	85.984.726
Afdrag langfristet gæld	-10.287.677	-19.442.075
Udbetalt udbytte	-11.000.000	-75.000.000
Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder, samt kapitalinteresser	12.300.000	8.400.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-8.987.677	-86.042.075
Ændring i likvider	-2.018.051	-118.623.386
Likvide midler, primo	5.107.385	123.730.769
Likvide midler, ultimo	3.089.334	5.107.383

Noter

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	6	7
Lønninger	3.167.901	3.164.599
Andre omkostninger til social sikring	38.087	37.336
Personaleomkostninger	3.205.988	3.201.935
Direktion, gage	1.724.785	1.735.481
	1.724.785	1.735.481

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	152.761.211	1.966.954
Tilgang i årets løb	20.141.212	336.224
Afgang i årets løb	-7.479.057	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2022	165.423.366	2.303.178
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	134.374.450	0
Årets opskrivninger	30.494.667	0
Afgang i årets løb	2.669.057	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. april 2022	167.538.174	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.548.186
Årets af-/nedskrivninger	0	-118.025
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. april 2022	0	-1.666.211
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	332.961.540	636.967
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper og beliggenheder:

- Boligejendomme Odense 4,00 - 4,60 %
- Boligejendomme Øvrige byer end Odense på Fyn 4,50 - 5,63 %
- Boligejendomme Trekantområdet 5,9 %
- Boligejendomme Esbjerg 4,00 - 4,70 %
- Boligejendomme forstæder til København syd/vest 4,00 %
- Boligejendomme øvrige byer end København på Sjælland 5,37 %

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

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

Noter

	2022	2021
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	29.061.933	69.905.891
Tilgang i årets løb	0	1.223.447
Afgang i årets løb	0	-42.067.405
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2022	29.061.933	29.061.933
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	101.185.893	64.152.432
Årets resultatandele	83.173.342	46.267.183
Udloddet udbytte	-12.300.000	-8.400.000
Tilbageførelse af opskrivninger på afhændet kapitalandele	0	-833.722
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. april 2022	172.059.235	101.185.893
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	<u>201.121.168</u>	<u>130.247.826</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat 2021/22
Cervo Erhverv ApS, Odense	100%	20.542.564	5.837.865
Labæksgaard ApS, Odense	100%	2.897.373	1.296.316
Hjalleseparken ApS, Odense	100%	95.460.998	35.789.714
Skibhusparken ApS, Odense	100%	51.977.200	12.990.489
Kongenspark ApS, Odense	100%	99.973	53.757
Athenevægnet ApS, Odense	51%	22.173.551	19.160.006
Marienlunden ApS, Odense	51%	13.054.983	13.015.307
Windelsvej ApS, Odense	100%	1.884.056	1.855.803
Cervo Seniorboliger Ribe ApS, Odense*	51%	20.181.277	20.141.277

*for Cervo Seniorboliger Ribe ApS vises resultat for perioden 14. december 2020 til 30. april 2022.

Noter

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
4 Andre finansielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	0	171.365
Tilgang i årets løb	200.000	2.250
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2022	200.000	173.615
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle anlægsaktiver	200.000	173.615
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

5 Andre tilgodehavender

Selskabet 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. Selskabet renteswap kontrakter har en samlet dagsværdi på t.kr. 15.187.

	2022	2021
6 Periodeafgrænsningsposter		
Øvrige periodeafgrænsningsposter	46.255	27.586
Ejendomsskatter	137.129	127.645
Administrationshonorar	73.435	71.628
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter	256.819	226.859
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7 Andre værdipapirer og kapitalandele

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				
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	88.860.891	0	76.286.342	165.147.233
Overført resultat	218.038.544	0	50.480.740	268.519.284
Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.000.000	-11.000.000	12.000.000	12.000.000
	318.099.435	-11.000.000	138.767.082	445.866.517

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	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
9 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	333.598.507	178.103.457	155.495.050
Omsætningsaktiver	154.926.414	154.926.414	0
Skattemæssige underskud	0	2.218.860	-2.218.860
Låneomkostninger	221.229	219.235	1.994
Langfristede gældsforpligtelser	-191.330.819	-191.330.819	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-19.101.168	-19.101.168	0
	278.314.163	125.035.979	153.278.184
Hensættelse til udskudt skat			33.721.200
Udskudt skat, primo			27.213.270
Årets regulering			6.507.930
Hensættelse til udskudt skat			33.721.200

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	170.334.224	166.272.033	2.991.834	135.901.647
Selskabsskat	0	8.821.692	0	0
Anden gæld	68.524.445	20.132.308	903.380	15.615.408
	238.858.669	195.226.033	3.895.214	151.517.055

Valuta- og renterisici

Selskabet 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. Selskabet renteswap kontrakter har en samlet dagsværdi på t.kr. 15.187. Selskabet har optaget realkreditlån i euro, som ikke medfører valutariske risici da kronen er bundet til euroen.

Noter

	2022	2021
11 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	332.961.540	287.135.661
Dagsværdi af værdipapirer ultimo	21.301.775	18.297.750
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	-20.132.308	-68.524.445
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Andre tilgodehavender ultimo	4.945.457	0
	339.076.464	236.908.966
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	30.494.667	16.225.629
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	0	292.269
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	15.980.855	22.864.950
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Andre tilgodehavender ultimo	23.405.372	0
	69.880.894	39.382.848
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	2.643.743	0
	2.643.743	0

12 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk prorata 51% for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for M & H Family Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes dette selskabs skat på t.kr. 14.551, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders realkreditlån. Dattervirksomhedernes realkreditlån udgår pr. 30. april 2022 i alt t.kr. 212.319.

Selskabet 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.

Noter

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 117.745 samt t.eur. 9.531 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2022 t.kr. 332.962.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.025, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.025 deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt t.kr. 0 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har stillet sikkerhed i grunde og bygninger overfor ejerforeninger på i alt t.kr 70.

14 Nærtstående parter

Bestemmelse indflydelse

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

Grundlag

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Henning Christian Borup Jacobsen

Morten Borup Demant

John Borup Jacobsen

Marianne Jacobsen

Cervo Holding ApS

Cervo Erhverv ApS

Labæksgaard ApS

Hjalleseparken ApS

Skibhusparken ApS

Kongenspark ApS

Skovlunden Esbjerg ApS

Marielunden ApS

Athenevænget ApS

Windelsvej ApS

Cervo Seniorejendomme Ribe 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

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.

Noter

	2022	2021
15 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	12.000.000	11.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	76.286.342	33.337.463
Overført resultat	50.480.740	69.537.345
	<u>138.767.082</u>	<u>113.874.808</u>

PENNEO

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

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

John Borup Jacobsen

Direktør

Serienummer: a20b7f7c-ebde-4b89-a3f9-53b5f455dc42

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-09-21 07:11:20 UTC



Morten Borup Demant

Direktør

Serienummer: a988534e-1ff0-4593-bf14-fdbe0adfc416

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-09-21 07:18:18 UTC



Henning Christian Borup Jacobsen

Direktør

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

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-09-21 07:37:03 UTC



Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PK REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSA...

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-09-21 07:37:58 UTC



Henning Christian Borup Jacobsen

Dirigent

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

IP: 130.185.xxx.xxx

2022-09-21 07:38:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0Z67E-5F6WB-XWVVV-MVNM7-O8ZWB-YWAUE

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 tidsstempelt 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>