

Cervogruppen ApS

Lille Gråbrødrestgade 1, 1.th.
5000 Odense C

CVR-nr. 53 80 62 28

Årsrapport

1. maj 2022 - 30. april 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. september 2023

Henning Christian Borup Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. september 2023

Direktion

Henning Christian Borup
Jacobsen

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 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 2023

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

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
HOVEDTAL					
Resultat af primær drift	-19.650.072	33.093.988	25.815.848	11.688.164	7.390.737
Resultat af finansielle poster	12.939.095	121.087.526	98.986.937	4.613.991	43.049.060
Årets resultat	-7.773.617	138.767.082	113.874.808	22.360.479	53.698.335
Balancesum	632.245.457	690.019.704	605.905.296	583.422.390	714.160.428
Egenkapital	426.092.900	445.866.517	318.099.436	279.224.628	284.864.149
PENGESTRØMME					
- fra driftsaktivitet	77.007.301	22.574.941	-118.566.037	118.038.608	43.501.546
- fra investeringsaktivitet heraf investering i materielle anlægsaktiver	10.412.631	-15.605.315	85.984.726	-21.310.350	33.084.479
- fra finansieringsaktivitet	-19.034.939	-8.987.677	-86.042.075	-21.970.416	-31.458.312
Antal personer beskæftiget					
	6	6	7	7	7
NØGLETAL i %					
Afkastningsgrad	3,1-	4,8	4,3	2,0	1,0
Soliditetsgrad	67,4	64,6	52,9	48,4	40,1
Forrentning af egenkapital	1,8-	36,3	38,1	7,9	20,2

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 driften af investeringsejendomme, som vil være selskabets primære fokus i de kommende år. Mindre enkelte investeringsejendomme forventes derfor ikke at være selskabets prioritet fremadrettet. Økonomisk forventes for det kommende år et overskud i størrelsesordenen t.kr. 15.000 – 20.000 før skat og uden dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

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.

Ledelsesberetning

Renterisici

Selskabet har mange langfristede gældsforpligtelser hvilket indebærer en renterisici forbundet med udsvingning 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. Derudover har selskabet investeret i realkreditobligationer, som modvægt til rentestigninger

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.

ESG

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Cervogruppen ApS for 2022/23 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.

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, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. For enkelte ejendomme fastsættes dagsværdien på baggrund af erhvervsejendomsmæglervurdering.

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

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 - eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

		2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste		7.074.858	5.640.214
Personaleomkostninger	1	-3.235.145	-3.205.988
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-132.336	-118.025
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.707.377	2.316.201
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-23.357.449	30.777.787
Driftsresultat - EBIT		-19.650.072	33.093.988
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-12.455.899	83.154.591
Andre finansielle indtægter		29.872.866	47.522.168
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		850.630	253.331
Andre finansielle omkostninger		-5.328.502	-9.842.564
Resultat før skat		-6.710.977	154.181.514
Skat af årets resultat		-1.062.640	-15.414.432
Årets resultat		-7.773.617	138.767.082

Balance 30. april

		2023	2022
Investeringsjendomme	2	298.562.925	332.961.540
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	504.630	636.967
Materielle anlægsaktiver		299.067.555	333.598.507
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	181.834.669	201.121.168
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	858.136	200.000
Deposita	4	173.615	173.615
Finansielle anlægsaktiver		182.866.420	201.494.783
ANLÆGSAKTIVER		481.933.975	535.093.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		56.038.749	124.576.108
Andre tilgodehavender	5	13.887.663	5.689.014
Periodeafgrænsningsposter	6	278.992	256.819
Tilgodehavender		70.205.404	130.521.941
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	8.553.000	21.301.775
Værdipapirer og kapitalandele		8.553.000	21.301.775
Likvide beholdninger		71.553.078	3.102.698
OMSÆTNINGSAKTIVER		150.311.482	154.926.414
AKTIVER		632.245.457	690.019.704

Balance 30. april

		2023	2022
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		149.376.334	165.147.233
Overført resultat		266.516.566	268.519.284
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	12.000.000
EGENKAPITAL		426.092.900	445.866.517
Hensættelse til udskudt skat	8	28.372.050	33.721.200
Andre hensatte forpligtelser	9	189.019	0
HENSATTE FORPLIGTELSE		28.561.069	33.721.200
Prioritetsgæld		140.299.628	163.280.199
Selskabsskat		6.411.790	8.821.692
Anden gæld		2.782.805	19.228.928
Langfristede gældsforpligtelser	10	149.494.223	191.330.819
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		3.899.251	3.895.214
Kreditinstitutter		75.505	10.119
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.977.504	6.288.582
Leverandører af varer og tjenesteydelser		540.387	1.744.115
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.529.959	945.030
Selskabsskat		8.821.692	5.729.181
Anden gæld		252.967	488.927
Kortfristede gældsforpligtelser		28.097.265	19.101.168
GÆLDSFORPLIGTELSE		177.591.488	210.431.987
PASSIVER		632.245.457	690.019.704
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	11		
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	165.147.233	88.860.891
Årets bevægelse, nettoopskrivning	-15.770.899	76.286.342
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	149.376.334	165.147.233
Overført resultat, primo	268.519.284	218.038.544
Årets resultat	-2.002.718	50.480.740
Overført resultat ultimo	266.516.566	268.519.284
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	12.000.000	11.000.000
Forslået udbytte	10.000.000	12.000.000
Udloddet udbytte	-12.000.000	-11.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	10.000.000	12.000.000
EGENKAPITAL	426.092.900	445.866.517
Forslag til resultatdisponering	15	-7.773.617
		138.767.082

Pengestrømsopgørelse

	2022/23	2021/22
Årets resultat	-7.773.617	138.767.082
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	132.336	118.025
Andre reguleringer	-14.105.724	-178.632.031
Ændring i hensættelser	189.019	0
Ændring af driftskapital	78.899.474	20.192.524
Pengestrømme fra drift før renter	57.341.488	-19.554.400
Renteindbetalinger og lignende	30.723.496	47.775.499
Renteudbetalinger	-5.328.502	-9.842.564
Pengestrømme fra primær drift	82.736.482	18.378.535
Betalt selskabsskat	-5.729.181	4.196.406
Pengestrømme fra driftsaktivitet	77.007.301	22.574.941
Køb af materielle anlægsaktiver	-138.683	-20.477.436
Salg af materielle anlægsaktiver	11.229.850	5.093.120
Køb af finansielle anlægsaktiver	-658.136	-200.000
Køb af virksomheder	-20.400	0
Salg af virksomheder	0	-18.750
Deposita	0	-2.249
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	10.412.631	-15.605.315
Afdrag langfristet gæld	-13.885.939	-10.287.677
Udbetalt udbytte	-12.000.000	-11.000.000
Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder, samt kapitalinteresser	6.851.000	12.300.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-19.034.939	-8.987.677
Ændring i likvider	68.384.993	-2.018.051
Likvide midler, primo	3.092.580	5.107.385
Likvide midler, ultimo	71.477.573	3.089.334

Noter

	2022/23	2021/22
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	6	6
Lønninger	3.193.832	3.167.901
Andre omkostninger til social sikring	41.313	38.087
Personaleomkostninger	<u>3.235.145</u>	<u>3.205.988</u>
Direktion, gage	<u>1.714.745</u>	<u>1.724.785</u>
	<u>1.714.745</u>	<u>1.724.785</u>

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	165.423.367	2.303.177
Tilgang i årets løb	138.683	0
Afgang i årets løb	-7.385.275	-198.963
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2023	158.176.775	2.104.214
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	167.538.174	0
Årets opskrivninger	-24.215.915	0
Afgang i årets løb	-2.936.109	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. april 2023	140.386.150	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.666.211
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	198.963
Årets af-/nedskrivninger	0	-132.336
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. april 2023	0	-1.599.584
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	298.562.925	504.630

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

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper og beliggenheder:

- Boligejendomme Odense 4,38 - 4,75 %
- Boligejendomme Øvrige byer end Odense på Fyn 5,00 - 6,00 %
- Boligejendomme Trekantområdet 6,65 %
- Boligejendomme Esbjerg 4,00 - 4,70 %
- Boligejendomme forstæder til København syd/vest 4,50 %
- Boligejendomme øvrige byer end København på Sjælland 5,16 %

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

Noter

budgetter for det kommende år. Den væsentligste forudsætning for den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommene er afkastkravet. Yderlige 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

	2023	2022
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	29.061.933	29.061.933
Tilgang i årets løb	20.400	0
	<u>29.082.333</u>	<u>29.061.933</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>29.082.333</u>	<u>29.061.933</u>
Op- og nedskrivninger primo	172.059.235	101.185.893
Årets resultatandele	-12.455.899	83.173.342
Udloddet udbytte	-6.851.000	-12.300.000
	<u>152.752.336</u>	<u>172.059.235</u>
Op- og nedskrivninger 30. april 2023	<u>152.752.336</u>	<u>172.059.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>181.834.669</u>	<u>201.121.168</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat 2022/23
Cervo Erhverv ApS, Odense	100%	24.186.580	3.644.016
Labæksgaard ApS, Odense	100%	2.399.666	-497.707
Hjalleseparken ApS, Odense	100%	75.585.031	-15.075.967
Skibhusparken ApS, Odense	100%	46.155.579	-3.821.621
Kongenspark ApS, Odense	100%	32.721	-67.252
Athenevægnet ApS, Odense	51%	26.444.395	4.270.845
Marielund ApS, Odense	51%	12.993.992	-60.992
Windelsvej ApS, Odense	100%	1.772.947	-111.110
Cervo Seniorboliger Ribe ApS, Odense	51%	22.682.683	2.601.406
Over-Holluf-Vej ApS, Odense	51%	40.000	0

Noter

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
4 Andre finansielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	200.000	173.615
Tilgang i årets løb	658.136	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2023	858.136	173.615
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle anlægsaktiver	858.136	173.615
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 Andre tilgodehavender

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

	2023	2022
6 Periodeafgrænsningsposter		
Øvrige periodeafgrænsningsposter	66.685	46.255
Ejendomsskatter	132.139	137.129
Administrationshonorar	80.168	73.435
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter	278.992	256.819
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7 Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Noter

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskel
8 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	299.067.555	170.059.839	129.007.716
Omsætningsaktiver	216.708.838	216.708.838	0
Skattemæssige underskud	0	45.528	-45.528
Låneomkostninger	172.153	170.477	1.676
Andre hensatte forpligtelser	-189.019	-189.019	0
Langfristede gældsforpligtelser	-149.494.223	-149.494.223	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-94.494.621	-94.494.621	0
	271.770.683	142.806.819	128.963.864
Hensættelse til udskudt skat			28.372.050
Udskudt skat, primo			33.721.200
Årets regulering			-5.349.150
Hensættelse til udskudt skat			28.372.050
		2023	2022
9 Andre hensatte forpligtelser			
Indvendig vedligeholdelse, §22		189.019	0
Andre hensatte forpligtelser		189.019	0

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	166.272.033	144.063.619	3.763.991	120.920.262
Selskabsskat	0	6.411.790	0	0
Anden gæld	20.132.308	2.918.065	135.260	2.241.765
	186.404.341	153.393.474	3.899.251	123.162.027

Valuta- og renterisici

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

**11 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
Værdi ultimo indregnet i balancen**

Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	298.562.923	332.961.540
Dagsværdi af værdipapirer ultimo	8.553.000	21.301.775
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	-2.918.065	-20.132.308
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Andre tilgodehavender ultimo	13.267.932	4.945.457
	317.465.790	339.076.464

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	30.494.667
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	11.580.010	15.980.855
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Andre tilgodehavender ultimo	13.956.708	23.405.372
	25.536.718	69.880.894

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	24.215.915	0
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	174.215	2.643.743
	24.390.130	2.643.743

Noter

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes dette selskabs skat på t.kr. 15.236 som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders realkreditlån. Dattervirksomhedernes realkreditlån udgår pr. 30. april 2023 i alt t.kr. 190.790.

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

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 117.089 samt t.eur. 8.600 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2023 t.kr. 298.563.

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.

Noter

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

Over-Holluf-Vej ApS

Marienlunden 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

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.

Modervirksomhed

Moderselskabet M & H Family Holding ApS med hjemsted i Odense, Danmark udarbejder koncernregnskab hvor selskabet indgår som datterselskab.

	2023	2022
15 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	12.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-15.770.899	76.286.342
Overført resultat	-2.002.718	50.480.740
	<u>-7.773.617</u>	<u>138.767.082</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.”

Henning Christian Borup Jacobsen

Direktør

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

IP: 130.185.xxx.xxx

2023-09-21 10:22:13 UTC



Morten Borup Demant

Direktør

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

IP: 130.185.xxx.xxx

2023-09-21 10:24:33 UTC



John Borup Jacobsen

Direktør

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

IP: 130.185.xxx.xxx

2023-09-21 12:14:33 UTC



Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-09-21 12:19:35 UTC



Henning Christian Borup Jacobsen

Dirigent

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

IP: 130.185.xxx.xxx

2023-09-21 12:29:44 UTC



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 tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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