

Cervogruppen ApS

Lille Gråbrødrestgade 1, 1.th.
5000 Odense C

CVR-nr. 53 80 62 28

Årsrapport

1. maj 2020 - 30. april 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. september 2021

Henning Christian Borup Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	10

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. september 2021

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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 2021

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

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
HOVEDTAL					
Resultat af primær drift	25.815.848	11.688.164	7.390.737	20.221.415	21.900.878
Resultat af finansielle poster	98.986.937	4.613.991	43.049.060	31.304.275	40.001.381
Årets resultat	113.874.808	22.360.479	53.698.335	49.666.818	54.320.319
Balancesum	605.905.296	583.422.390	714.160.428	566.667.689	480.314.921
Egenkapital	318.099.436	279.224.628	284.864.149	247.165.815	213.498.995
PENGESTRØMME					
- fra driftsaktivitet	-118.566.037	118.038.608	43.501.546	-73.617.443	-23.482.615
- fra investeringsaktivitet	85.984.726	-21.310.350	33.084.479	64.369.740	-27.946.689
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-204.662	-1.238.860	0	-1.837.369	-13.182
- fra finansieringsaktivitet	-86.042.075	-21.970.416	-31.458.312	-15.658.871	7.879.279
 Antal personer beskæftiget	 7	 7	 7	 8	 8
NØGLETAL i %					
Afkastningsgrad	4,3	2,0	1,0	3,6	4,6
Soliditetsgrad	52,9	48,4	40,1	43,6	44,5
Forrentning af egenkapital	38,1	7,9	20,2	21,6	28,8

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad = (Resultat før finansielle poster x 100)/Samlede aktiver

Soliditetsgrad = (Egenkapital ultimo x 100)/Samlede aktiver

Forrentning af egenkapital = (Årets resultat x 100)/Gennemsnitlig egenkapital

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

I regnskabsåret har selskabet fortsat tanker om en forenklet selskabsstruktur, hvorfor datterselskabet Skovlunden Esbjerg ApS pr. 1. maj 2020 er blevet fusioneret ind i selskabet.

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.

Situationen med COVID-19 i Danmark har ikke påvirket selskabets finansielle stilling i efterfølgende periode, og ledelsen forventer heller ikke den gør det fremadrettet.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

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

Selskabets videnressourcer

Selskabet har stor viden inden for udvikling af større investeringsejendomsprojekter både 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 ekstern miljø i forhold til andre investeringsalternativer såsom aktier, obligation mm. Hvis alternative investeringer til investeringsejendomme er mere gunstige vil det give øget konkurrence og derved påvirke salgsværdien af investeringsejendommene.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

For at opnå bedst mulige resultater inden for projektudvikling af investeringsejendomme, investerer selskabet i udvikling af deres medarbejdere, således de hele tiden er opdaterede inden for den nyeste og bedste måde at opføre byggeri på og andre forhold vedrørende investeringsejendomme.

Miljø

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Cervogruppen ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C selskaber.

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

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en 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 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.

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, 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 anskaffelseskurs 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 anskaffelseskurs.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 - 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

		2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste		9.883.752	8.499.238
Personaleomkostninger	1	-3.201.935	-3.618.066
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-96.942	-113.454
Andre driftsomkostninger		0	-456
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		6.584.875	4.767.262
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.230.973	6.920.902
Driftsresultat - EBIT		25.815.848	11.688.164
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		74.184.340	43.146.323
Andre finansielle indtægter		35.374.663	870.494
Andre finansielle omkostninger		-10.572.066	-39.402.826
Resultat før skat		124.802.785	16.302.155
Skat af årets resultat		-10.927.977	6.058.324
Årets resultat		113.874.808	22.360.479

Balance 30. april

		2021	2020
Investeringsejendomme	2	287.135.661	251.517.270
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	418.768	473.697
Materielle anlægsaktiver		287.554.429	251.990.967
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	130.247.826	142.537.925
Deposita	4	171.366	171.366
Finansielle anlægsaktiver		130.419.192	142.709.291
ANLÆGSAKTIVER		417.973.621	394.700.258
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.242	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		157.655.411	35.345.268
Selskabsskat		4.196.406	6.888.960
Andre tilgodehavender		2.410.818	2.347.183
Periodeafgrænsningsposter	5	226.859	209.948
Tilgodehavender		164.511.736	44.791.359
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	18.297.750	20.200.000
Værdipapirer og kapitalandele		18.297.750	20.200.000
Likvide beholdninger		5.122.189	123.730.773
OMSÆTNINGSAKTIVER		187.931.675	188.722.132
AKTIVER		605.905.296	583.422.390

Balance 30. april

		2021	2020
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		88.860.891	62.353.030
Overført resultat		218.038.545	141.671.598
Forslag til udbytte for regnskabsåret		11.000.000	75.000.000
EGENKAPITAL	7	318.099.436	279.224.628
Hensættelse til udskudt skat	8	27.213.270	20.535.206
HENSATTE FORPLIGTELSER		27.213.270	20.535.206
Prioritetsgæld		167.117.009	155.470.156
Selskabsskat		5.729.181	0
Anden gæld		63.339.245	92.408.546
Langfristede gældsforpligtelser	9	236.185.435	247.878.702
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		8.402.415	10.565.563
Kreditinstitutter		14.806	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.503.745	5.542.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.319.085	494.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.115.909	17.567.397
Anden gæld		1.051.195	1.568.402
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	45.803
Kortfristede gældsforpligtelser		24.407.155	35.783.854
GÆLDSFORPLIGTELSER		260.592.590	283.662.556
PASSIVER		605.905.296	583.422.390
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	10		
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	62.353.030	45.320.612
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo (regulering fusion)	-6.829.602	0
Årets bevægelse, nettoopskrivning	33.337.463	17.032.418
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	88.860.891	62.353.030
Overført resultat, primo	141.671.598	191.063.562
Overført resultat, primo (regulering fusion)	6.829.602	0
Årsafslutning, selskab	69.537.345	-49.391.964
Overført resultat ultimo	218.038.545	141.671.598
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	75.000.000	28.000.000
Forslået udbytte	11.000.000	75.000.000
Udloddet udbytte	-75.000.000	-28.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	11.000.000	75.000.000
EGENKAPITAL	318.099.436	279.224.628
Forslag til resultatdisponering	14	113.874.808
		22.360.479

Pengestrømsopgørelse

	2020/21	2019/20
Årets resultat	113.874.808	22.360.479
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	96.942	113.454
Andre reguleringer	-130.209.593	7.559.087
Ændring af driftskapital	-129.362.797	125.210.567
Pengestrømme fra drift før renter	-145.600.640	155.243.587
Renteindbetalinger og lignende	35.374.663	870.494
Renteudbetalinger	-10.572.066	-39.402.826
Pengestrømme fra primær drift	-120.798.043	116.711.255
Betalt selskabsskat	2.232.006	1.327.353
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-118.566.037	118.038.608
Køb af materielle anlægsaktiver	-204.662	-1.238.860
Salg af materielle anlægsaktiver	16.596.880	5.011.540
Køb af virksomheder	-1.223.447	-40.795.429
Salg af virksomheder	70.815.955	15.712.399
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	85.984.726	-21.310.350
Afdrag langfristet gæld	-19.442.075	-3.554.610
Udbetalt udbytte	-75.000.000	-28.000.000
Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder, samt kapitalinteresser	8.400.000	9.584.194
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-86.042.075	-21.970.416
Ændring i likvider	-118.623.386	74.757.842
Likvide midler, primo	123.730.769	48.972.931
Likvide midler, ultimo	5.107.383	123.730.773

Noter

	2020/21	2019/20
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	7	7
Lønninger	3.164.599	3.574.247
Andre omkostninger til social sikring	37.336	43.819
Personalemkostninger	<u>3.201.935</u>	<u>3.618.066</u>
Direktion, gage	<u>1.735.481</u>	<u>1.716.251</u>
	<u>1.735.481</u>	<u>1.716.251</u>

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	161.030.517	1.924.941
Tilgang i årets løb	162.649	42.013
Afgang i årets løb	-8.431.955	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. april 2021	152.761.211	1.966.954
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	123.308.402	0
Årets opskrivninger	16.225.629	0
Afgang i årets løb	-5.159.581	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. april 2021	134.374.450	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.451.244
Årets af-/nedskrivninger	0	-96.942
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. april 2021	0	-1.548.186
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	287.135.661	418.768
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsrapport fra anerkendte ejendomsmæglere. Dagsværdimålingen af investeringsejendommene foretages med udgangspunkt i normaliseret budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Den væsentligste forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommene er afkastkravet der udgør 4,25% - 4,75% for 88% af værdien af investeringsejendommene for 2021. De resterende ejendomme er beliggende i mindre byer, hvor der anvendes afkast krav op til 8%. Yderligere forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommenes dagsværdi er: årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje.

Nyerhvervede investeringsejendomme værdiansættes første år efter dagsværdihierarkiets niveau 1.

Noter

	2021	2020
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	69.955.891	29.210.462
Kostpris, primo (regulering fusion)	-50.000	0
Tilgang i årets løb	1.223.447	40.795.429
Afgang i årets løb	-42.067.405	-50.000
	<u>29.061.933</u>	<u>69.955.891</u>
Op- og nedskrivninger primo	72.582.034	54.929.806
Op- og nedskrivninger primo (regulering fusion)	-8.429.602	0
Årets resultatandele	46.267.183	27.236.422
Udloddet udbytte	-8.400.000	-9.584.194
Tilbageførelse af opskrivninger på afhændet kapitalandele	-833.722	0
	<u>101.185.893</u>	<u>72.582.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	<u>130.247.826</u>	<u>142.537.925</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat 2020/21
Cervo Erhverv ApS, Odense	100%	18.404.700	5.812.626
Labæksgaard ApS, Odense	100%	1.901.057	524.158
Hjallelseparken ApS, Odense	100%	64.6771.284	20.520.803
Skibhusparken ApS, Odense	100%	42.186.711	16.823.020
Kongenspark ApS, Odense	100%	46.216	-33.784
Athenevægned ApS, Odense	51%	3.013.545	2.681.944
Marielunden ApS, Odense	51%	39.676	49.996
Windelsvej ApS, Odense	100%	28.253	-11.747
Cervo Seniorejendomme Ribe ApS, Odense	51%	2.651.889	2.611.889

4 Andre finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris, primo	171.366
Kostpris 30. april 2021	<u>171.366</u>
Andre finansielle anlægsaktiver	<u>171.366</u>

Noter

	2021	2020
5 Periodeafgrænsningsposter		
Øvrige periodeafgrænsningsposter	27.586	15.741
Ejendomsskatter	127.645	126.119
Administrationshonorar	71.628	68.088
	<u>226.859</u>	<u>209.948</u>

6 Andre værdipapirer og kapitalandele

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

7 Egenkapital

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

Kapitalen har været uændret i de seneste 5 år.

Noter

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæs- sig værdi	Midlertidig forskel	
8 Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	287.554.429	163.896.825	123.657.604	
Omsætningsaktiver	183.735.269	183.735.269	0	
Låneomkostninger	268.370	229.288	39.082	
Langfristede gældsforpligtelser	-236.185.435	-236.185.435	0	
Kortfristede gældsforpligtelser	-20.210.749	-20.210.749	0	
	215.161.884	91.465.198	123.696.686	
Hensættelse til udskudt skat			27.213.270	
Udskudt skat, primo			20.535.206	
Udskudt skat, primo (regulering fusion)			2.961.277	
Årets regulering			3.716.787	
Hensættelse til udskudt skat			27.213.270	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
9 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	180.219.401	170.334.224	3.217.215	143.623.029
Selskabsskat	0	5.729.181	0	0
Anden gæld	100.946.293	68.524.445	5.185.200	42.598.444
	281.165.694	244.587.850	8.402.415	186.221.473

Valuta- og renterisici

Selskabet har indgået renteswap kontrakter, som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner. Renteswap kontrakter er indregnet under anden gæld med beløb t.kr. 68.524 pr. 30. april 2021. Selskabet har optaget realkreditlån i euro, som ikke medfører valutariske risici da kronen er bundet til euroen.

Noter

2021

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

Dagsværdi af investeringsejendomme ultimo	287.135.661
Dagsværdi af værdipapirer ultimo	18.297.750
Dagsværdi af renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	-68.524.445
	236.908.966

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.225.629
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	292.269
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	22.864.950
	39.382.848

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
Årets dagsværdiregulering af værdipapirer	0
Årets dagsværdiregulering renteswap kontrakter, indregnet under Anden gæld ultimo	0
	0

11 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. 1.533, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders realkreditlån. Dattervirksomhedernes realkreditlån udgår pr. 30. april 2021 i alt t.kr. 299.573.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 116.914 samt t.eur. 9.643 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2021 t.kr. 289.645.

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

13 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
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
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.

14 Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.000.000	75.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.337.463	17.032.418
Overført resultat	69.537.345	-69.671.939
	113.874.808	22.360.479

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: PID:9208-2002-2-875090003453

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-09-21 10:09:53 UTC

NEM ID 

Morten Borup Demant

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-826141366261

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-09-21 10:16:09 UTC

NEM ID 

Henning Christian Borup Jacobsen

Direktør

På vegne af: Cervogruppen

Serienummer: PID:9208-2002-2-671423502614

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-09-21 10:26:23 UTC

NEM ID 

Palle Knudsen - statsaut. revisor

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PK REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSA...

Serienummer: CVR:31495288-RID:1266835794375

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-09-21 10:29:24 UTC

NEM ID 

Henning Christian Borup Jacobsen

Dirigent

På vegne af: Cervogruppen

Serienummer: PID:9208-2002-2-671423502614

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-09-21 10:31:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L75VG-5IKAH-QWUFF-GN35K-0UHO3-WLUKA

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>