

# Cervo Byg ApS

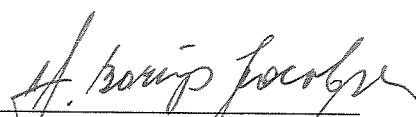
CVR-nr. 25 97 59 28

## Årsrapport

2011/2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Odense, den *27/9* 2012



**Henning Borup Jacobsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Cervo Byg ApS  
Kongensgade 39  
5000 Odense C

Formål / hovedaktivitet: Opføre fast ejendom med salg og/eller udlejning for øje, finansiering og dermed beslægtet virksomhed.

Telefon +45 66 11 45 70  
Telefax +45 63 11 96 45  
Hjemmeside: [www.cervo.dk](http://www.cervo.dk)  
E-mail: [hb@cervo.dk](mailto:hb@cervo.dk)

CVR-nr. 25 97 59 28  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

### Direktion

Henning Borup Jacobsen

### Revision

PK Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Rugårdsvej 46C  
5000 Odense C  
Telefon 65 48 73 00  
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen  
Ledende revisor: Carsten Andreasen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2011 - 30. april 2012 for Cervo Byg ApS.

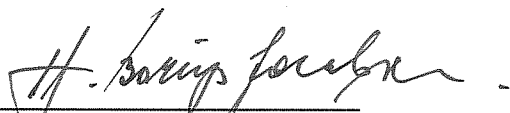
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. september 2012

**Direktion:**



Henning Borup Jacobsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til kapitalejer i Cervo Byg ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Cervo Byg ApS for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

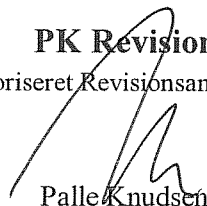
### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27. september 2012

**PK Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab



Palle Knudsen

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

- 1) Grunde og bygninger måles herefter til en af ledelsen vurderet dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet og målt til kostpris.
- 2) Langfristede gældsforpligtelse, som knytter sig til grunde og bygninger måles herefter til dagsværdi. Tidligere blev langfristede gældsforpligtelser, knyttet til grunde og bygninger, indregnet og målt til amortiseret kostpris.
- 3) Kortfristede gældsforpligtelser, som knytter sig til grunde og bygninger måles herefter til dagsværdi. Tidligere blev kortfristede gældsforpligtelser, knyttet til grunde og bygninger, indregnet og målt til amortiseret kostpris.

Med ønske om, at årsregnskabet udviser et mere retvisende billede af selskabets aktiver og finansielle stilling, har ledelsen besluttet at ændre regnskabspraksis angående indregning og måling af regnskabsmæssig værdi grunde og bygninger.

Som konsekvens af ændring af regnskabspraksis angående indregning og måling af regnskabsmæssig værdi grunde og bygninger, skal lang- og kortfristede gældsforpligtelser, knyttet til grunde og bygninger, måles til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af den indregnede praksisændring udgør en forringelse af årets resultat før skat med t.kr. -438. Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 110, hvorefter årets resultat efter skat forringes med t.kr. 328. Balancesummen forøges med t.kr. 6.095, mens egenkapitalen pr. 30. april 2011 forøges med t.kr. 4.628.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes efter faktureringskriteriet, dvs. salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration- og lokaleomkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi, som udgør kostpris med tillæg og fradrag af akkumulerede værdireguleringer.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Dagsværdien opgøres ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor på 6,0, der er fastsat efter ledelsens forventninger. Såfremt der modtages relevante købstilbud fra tredjemand, træder disse i stedet for den beregnede dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret, som forventes udbetalt for året, vises som kortfristet gældsforpligtelse.

### 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi mellem provenuet, den nominelle værdi og dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkredit er således målt til dagsværdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, 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 valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

---

**Resultatopgørelse for 1. maj - 30. april**

Note	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.316.999</b>	<b>2.880.574</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	662.172	641.560
Andre finansielle indtægter	96.238	0
Andre finansielle omkostninger	-824.624	-926.474
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>2.250.785</b>	<b>2.595.660</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-437.908	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.812.877</b>	<b>2.595.660</b>
Skat af årets resultat	-452.996	-639.887
<b>Årets resultat</b>	<b>1.359.881</b>	<b>1.955.773</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	1.350.000	1.900.000
Overført til overført resultat	9.881	55.773
	<b>1.359.881</b>	<b>1.955.773</b>

**Balance pr. 30. april****Aktiver**

<b>Note</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 kr.</b>
Grunde og bygninger	34.850.499	34.850.499
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>34.850.499</b>	<b>34.850.499</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>34.850.499</b>	<b>34.850.499</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.049	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.220.999	13.858.981
<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.242.048</b>	<b>13.858.981</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>13.242.048</b>	<b>13.858.981</b>
<b>Aktiver</b>	<b>48.092.547</b>	<b>48.709.480</b>

## Balance pr. 30. april

## Passiver

Note		2012 kr.	2011 kr.
1	Virksomhedskapital	125.000	125.000
2	Overført resultat	4.768.211	4.758.330
	<b>Egenkapital</b>	<b>4.893.211</b>	<b>4.883.330</b>
	Hensættelse til udskudt skat	1.844.800	1.954.500
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.844.800</b>	<b>1.954.500</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	38.457.491	38.115.861
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>38.457.491</b>	<b>38.115.861</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.463.581	1.413.510
	Anden gæld	23.806	379.890
	Periodeafgrænsningsposter	59.658	62.389
	Udbytte for regnskabsåret	1.350.000	1.900.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.897.045</b>	<b>3.755.789</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>41.354.536</b>	<b>41.871.650</b>
	<b>Passiver</b>	<b>48.092.547</b>	<b>48.709.480</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter mv.		

## Noter

	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Virksomhedskapital</b>				
Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>		
Virksomhedskapitalen består af 125 kapitalandele á nominelt kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.				
<b>2 Overført resultat</b>				
Saldo primo	4.758.330	74.557		
Fra årets resultatfordeling	9.881	55.773		
Ændring anvendt regnskabspraksis, investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>4.628.000</u>		
	<u><b>4.768.211</b></u>	<u><b>4.758.330</b></u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<u>1/5 2011</u>	<u>30/04 2012</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>2012/2013</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	38.191.861	38.095.583	0	38.095.583
Regulering til dagsværdi	<u>-76.000</u>	<u>361.908</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>38.115.861</b></u>	<u><b>38.457.491</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>38.095.583</b></u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 38.457, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2012 udgør t.kr. 34.850.				
<b>5 Eventualposter mv.</b>				
<b>Eventualaktiver</b>				
Ingen kendte.				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen kendte.				