

Cervo Byg ApS

CVR-nr. 25 97 59 28

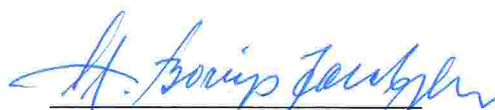
Årsrapport

2013/2014

1. maj 2013 - 30. april 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Odense, den *30/9* 2014



Henning Borup Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

Cervo Byg ApS
Lille Gråbrødre Stræde 1, 1.th.
5000 Odense C

Formål: Opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Telefon +45 66 11 45 70
Telefax +45 63 11 96 45
Hjemmeside: www.cervo.dk
E-mail: 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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2013 - 30. april 2014 for Cervo Byg ApS.

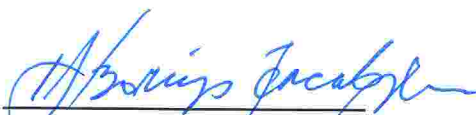
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. september 2014

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 2013 - 30. april 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 30. september 2014

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

Skat

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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 4,9, 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.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med t.kr. 206 .

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	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
Bruttofortjeneste	2.606.852	2.544.196
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	417.578	538.983
Andre finansielle indtægter	27.663	1.966
Andre finansielle omkostninger	-551.259	-657.167
Resultat før værdireguleringer	2.500.834	2.427.978
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.700.380	6.350.291
Resultat før skat	11.201.214	8.778.269
Skat af årets resultat	-2.378.237	-2.194.628
Årets resultat	8.822.977	6.583.641
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	14.174.829	6.000.000
Overført til overført resultat	-5.351.852	583.641
	8.822.977	6.583.641

Balance pr. 30. april**Aktiver**

Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger	49.634.178	41.029.800
Materielle anlægsaktiver	49.634.178	41.029.800
Anlægsaktiver	49.634.178	41.029.800
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.024	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.083.978	12.985.175
Periodeafgrænsningsposter	8.144	0
Tilgodehavender	9.112.146	12.985.175
Likvide beholdninger	1.852.035	751.951
Omsætningsaktiver	10.964.181	13.737.126
Aktiver	60.598.359	54.766.926

Balance pr. 30. april

Passiver

Note	2014 kr.	2013 kr.
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	0	5.351.852
Egenkapital	125.000	5.476.852
Hensættelse til udskudt skat	5.204.090	3.432.400
Hensatte forpligtelser	5.204.090	3.432.400
Gæld til realkreditinstitutter	39.337.590	38.374.585
4 Langfristede gældsforpligtelser	39.337.590	38.374.585
Kortfristet del af langfristet gæld	305.655	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.424.835	1.418.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.467	4.347
Anden gæld	19.893	19.313
Periodeafgrænsningsposter	0	40.904
Udbytte for regnskabsåret	14.174.829	6.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser	15.931.679	7.483.089
Gældsforpligtelser	55.269.269	45.857.674
Passiver	60.598.359	54.766.926
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter mv.		

Noter

1 Væsentligste aktiviteter

Opførelse og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	2013/2014	2012/2013
	kr.	kr.
2 Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Virksomhedskapitalen består af 125 kapitalandele á nominelt kr. 1.000.
Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

3 Overført resultat

Saldo primo	5.351.852	4.768.211
Fra årets resultatfordeling	-5.351.852	583.641
	0	5.351.852

4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/5 2013	30/04 2014	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	2014/2015	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	38.183.667	39.548.329	305.655	38.009.733
Regulering til dagsværdi	190.918	94.916	0	0
	38.374.585	39.643.245	305.655	38.009.733

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 39.643, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2014 udgør t.kr. 49.634.

6 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Ingen kendte.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatte på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med indkomståret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Administrationselskabet er Cervo Holding ApS.