

C.M. Holding ApS
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 21120545

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

C.M. Holding ApS
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21120545

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Claus Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for C.M. Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.05.2016

Direktion

Claus Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i C.M. Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for C.M. Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 26.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde aktier og andele i andre selskaber samt besiddelse af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år realiseret et overskud på 12.494 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 105.318 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål og private lejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 øvrige danske koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages linære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Der afskrives ikke på kunst.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele og værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter andele i kommanditselskaber, anparter og unoterede aktier, som indregnes til dagsværdi, hvilket normalt svarer til indre værdi.

Indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		427.239	621.067
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	57.147	2.575.170
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		38.351	(86.607)
Andre eksterne omkostninger		(180.126)	(385.739)
Bruttoresultat		342.611	2.723.891
Personaleomkostninger		(54.000)	(54.000)
Af- og nedskrivninger		0	(95.000)
Driftsresultat		288.611	2.574.891
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.737.879	7.295.960
Andre finansielle indtægter	2	1.339.893	1.965.800
Andre finansielle omkostninger	3	(1.925.107)	(1.765.659)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		12.441.276	10.070.992
Skat af ordinært resultat	4	53.000	(713.955)
Årets resultat		<u>12.494.276</u>	<u>9.357.037</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.500.000	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.737.879	7.295.960
Overført resultat		(2.743.603)	1.311.077
		<u>12.494.276</u>	<u>9.357.037</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		12.597.331	8.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.416.749	3.610.563
Materielle anlægsaktiver	5	<u>17.014.080</u>	<u>11.610.563</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		73.864.905	61.127.026
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>73.864.905</u>	<u>61.127.026</u>
Anlægsaktiver		<u>90.878.985</u>	<u>72.737.589</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		509.426	12.113.865
Udskudt skat		80.000	27.000
Andre tilgodehavender		22.434.831	3.988.433
Tilgodehavender		<u>23.024.257</u>	<u>16.129.298</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.939.274	5.163.654
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.939.274</u>	<u>5.163.654</u>
Likvide beholdninger		<u>11.412.611</u>	<u>8.308.982</u>
Omsætningsaktiver		<u>36.376.142</u>	<u>29.601.934</u>
Aktiver		<u>127.255.127</u>	<u>102.339.523</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		51.235.088	38.497.209
Overført overskud eller underskud		51.458.263	54.201.866
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	750.000
Egenkapital		<u>105.318.351</u>	<u>93.574.075</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.832.346	6.012.864
Anden gæld		123.319	85.163
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>7.955.665</u>	<u>6.098.027</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	210.337	173.779
Bankgæld		44	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.143.407	0
Skyldig selskabsskat	8	2.432.313	2.432.313
Anden gæld		195.010	61.329
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.981.111</u>	<u>2.667.421</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.936.776</u>	<u>8.765.448</u>
Passiver		<u>127.255.127</u>	<u>102.339.523</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.
Egenkapital primo	125.000	38.497.209	54.201.866	750.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(750.000)
Årets resultat	0	12.737.879	(2.743.603)	2.500.000
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>51.235.088</u>	<u>51.458.263</u>	<u>2.500.000</u>
				<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo				93.574.075
Udbetalt ordinært udbytte				(750.000)
Årets resultat				12.494.276
Egenkapital ultimo				<u>105.318.351</u>

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser omfatter regulering af prioritetsgæld til balancedagens kursværdi og regulering. Dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser udgør i indeværende år en indtægt på 38 t.kr.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.683	0
Renteindtægter i øvrigt	1.220.708	434.970
Dagsværdireguleringer	66.502	1.530.830
	1.339.893	1.965.800
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	147.589	279.941
Øvrige finansielle omkostninger	1.777.518	1.485.718
	1.925.107	1.765.659
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	1.169.019
Ændring af udskudt skat	(53.000)	(521.000)
Effekt af ændrede skattesatser	0	65.936
	(53.000)	713.955

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.724.160	3.610.563
Tilgange	4.540.184	806.186
Kostpris ultimo	12.264.344	4.416.749
Dagsværdireguleringer primo	275.840	0
Årets dagsværdireguleringer	57.147	0
Dagsværdireguleringer ultimo	332.987	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.597.331	4.416.749

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,3% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio.kr.

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	22.629.817
Kostpris ultimo	22.629.817
Opskrivninger primo	38.497.209
Andel af årets resultat	12.737.879
Opskrivninger ultimo	51.235.088
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.864.905

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Actus Ejendomme A/S	Aarhus	A/S	100,0

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	210.337	173.779	7.832.346	6.349.832
Anden gæld	0	0	123.319	0
	210.337	173.779	7.955.665	6.349.832

8. Skyldig selskabsskat

Dele af posten består i skyldigt sambeskatningsbidrag i sambeskatningen.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabslovens regler herom fra og med 01.07.2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 39.261 t.kr. i K/S Helgolandsgade 14.

Kautionen er maksimeret til 18.650 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 13.436 t.kr. i CM Boliginvest ApS.

Kautionen er maksimeret til 4.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 15.783 t.kr. i EV Bolig III ApS.

Kautionen er maksimeret til 1.973 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 22.139 t.kr. i Rolighedsvej 7 ApS.

Kautionen er maksimeret til 728 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 28.694 t.kr. i Ejendomsselskabet Mathilde Parken A/S.

Kautionen er maksimeret til 755 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 18.027 t.kr. i Ejendomsselskabet Messinavej A/S.

Kautionen er maksimeret til 400 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 16.027 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.

Kautionen er maksimeret til 800 t.kr.

Noter

9. Eventualforpligtelser, fortsat

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 4.562 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.

Kautionen er maksimeret til 912 t.kr.

Selskabet har kautioneret for gæld på 51.203 t.kr. i Ejendomsselskabet Amagerbrogade 111 A/S.

Kautionen er maksimeret til 1.400 t.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.597.331 kr.