

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2018

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 21120545
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.04.2018

Direktion

Claus Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i C.M. Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C.M. Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Aarhus, den 26.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

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 16.620 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 131.133 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		555.747	605.309
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(72.094)
Andre eksterne omkostninger		<u>(278.009)</u>	<u>(446.786)</u>
Bruttoresultat		277.738	86.429
Personaleomkostninger		(54.000)	(54.000)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(218.899)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		4.839	32.429
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.744.983	13.923.095
Andre finansielle indtægter	2	820.616	820.427
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.222.814)</u>	<u>(491.321)</u>
Resultat før skat		16.347.624	14.284.630
Skat af årets resultat	4	<u>272.000</u>	<u>(89.774)</u>
Årets resultat		<u>16.619.624</u>	<u>14.194.856</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	2.500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.744.983	13.923.095
Overført resultat		<u>(1.625.359)</u>	<u>(2.228.239)</u>
		<u>16.619.624</u>	<u>14.194.856</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		12.597.331	12.597.331
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.181.999	5.317.649
Materielle anlægsaktiver	5	18.779.330	17.914.980
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		105.532.983	87.788.000
Finansielle anlægsaktiver	6	105.532.983	87.788.000
Anlægsaktiver		124.312.313	105.702.980
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.796.827
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.384.793	552.896
Udskudt skat		291.000	19.000
Andre tilgodehavender		13.321.201	16.800.775
Tilgodehavende selskabsskat	7	3.252.000	0
Tilgodehavender		18.248.994	24.169.498
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.080.638	1.588.950
Værdipapirer og kapitalandele		1.080.638	1.588.950
Likvide beholdninger		738.944	4.792.386
Omsætningsaktiver		20.068.576	30.550.834
Aktiver		144.380.889	136.253.814

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		82.903.166	65.158.183
Overført overskud eller underskud		47.604.665	49.230.024
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	2.500.000
Egenkapital		<u>131.132.831</u>	<u>117.013.207</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.167.116	7.476.481
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>7.167.116</u>	<u>7.476.481</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	302.314	282.815
Bankgæld		35	0
Deposita		148.170	147.573
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.463	39.365
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.568.960	8.597.654
Skyldig selskabsskat		0	2.696.719
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.080.942</u>	<u>11.764.126</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.248.058</u>	<u>19.240.607</u>
Passiver		<u>144.380.889</u>	<u>136.253.814</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	65.158.183	49.230.024	2.500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.500.000)
Årets resultat	0	17.744.983	(1.625.359)	500.000
Egenkapital ultimo	125.000	82.903.166	47.604.665	500.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				117.013.207
Udbetalt ordinært udbytte				(2.500.000)
Årets resultat				16.619.624
Egenkapital ultimo				131.132.831

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	218.899	0
	218.899	0
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	8.499
Renteindtægter i øvrigt	794.077	811.928
Dagsværdireguleringer	26.539	0
	820.616	820.427
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	428.316	0
Renteomkostninger i øvrigt	195.291	199.328
Dagsværdireguleringer	1.398.801	219.387
Øvrige finansielle omkostninger	200.406	72.606
	2.222.814	491.321
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	108.774
Ændring af udskudt skat	(272.000)	(19.000)
	(272.000)	89.774

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.336.438	5.317.649
Tilgange	0	1.373.250
Afgange	0	(508.900)
Kostpris ultimo	12.336.438	6.181.999
Dagsværdireguleringer primo	260.893	0
Dagsværdireguleringer ultimo	260.893	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.597.331	6.181.999

4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

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 3,78% pr. 31.12.2017 mod 3,78% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 1.246 kr. mod 1.357 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 446 m². Der har i regnskabsåret været løbende tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med 3 måneders varsel.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	22.629.817
Kostpris ultimo	22.629.817
Opskrivninger primo	65.158.183
Andel af årets resultat	17.744.983
Opskrivninger ultimo	82.903.166
Regnskabsmæssig værdi ultimo	105.532.983

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

7. Tilgodehavende selskabsskat

Heraf består 2.922.490 kr. af tilgodehavende sambeskatningsbidrag

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	302.314	282.815	7.167.116	5.773.533
	302.314	282.815	7.167.116	5.773.533

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.

Noter

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 15.783 t.kr. i EV Bolig III ApS.
Kautionen er maksimeret til 1.973 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 21.730 t.kr. i Rolighedsvej 7 ApS.
Kautionen er maksimeret til 728 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 14.863 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.
Kautionen er maksimeret til 800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 3.669 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.
Kautionen er maksimeret til 733 t.kr.

Selskabet har kautioneret for gæld på 13.732 t.kr. i K/S Ørkildsgade.
Kautionen er maksimeret til 1.562 t.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.597.331 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Afkastbaseret metode: Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.