

---

# ***Aktieselskabet CBH***

Mariane Thomsens Gade 1 C, 3. 5., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 27 51 23 56

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /6 2021

Per Lilholt  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 8

Ledelsesberetning 9

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 18

Noter til årsregnskabet 20

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Aktieselskabet CBH.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. juni 2021

## Direktion

Per Lilholt

Claus Harald Hommelhoff

## Bestyrelse

Steffen Ebdrup  
formand

Claus Harald Hommelhoff

Kathrine Hommelhoff

Andreas Haugstrup Hommelhoff

Nicolai Hommelhoff

Lars Sylvest

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet CBH

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Aktieselskabet CBH for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Aarhus, den 9. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Aktieselskabet CBH  
Mariane Thomsens Gade 1 C, 3. 5.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27 51 23 56  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

## **Bestyrelse**

Steffen Ebdrup, formand  
Claus Harald Hommelhoff  
Kathrine Hommelhoff  
Andreas Haugstrup Hommelhoff  
Nicolai Hommelhoff  
Lars Sylvest

## **Direktion**

Per Lilholt  
Claus Harald Hommelhoff

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Koncernoversigt

## Dattervirksomheder

- Otium Danmark A/S, Aarhus (100%)
  - Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS, Aarhus (75 %)
    - Bernhardt ApS\*, Aarhus (51 %)
  - Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS\*, Aarhus (50 %)
    - Kupé ApS\*, Aarhus (50 %)
  - Clemens Bar ApS\*, Aarhus (35 %)
  - OT Rejs ApS, Aarhus (100 %)
  - Live Event Aarhus A/S, Aarhus (100 %)
  - Aarhus Sea Rangers ApS, Aarhus (56,67 %)
  - Bakken Bears A/S, Aarhus (94,16 %)
  - Aros Mad & Drikke ApS\*, Aarhus (33,4 % => 50 %)
    - Die Bierbar A/S\*, Aarhus (33,3 % => 37,5 %)
    - PS 2018 Invest ApS\*, Aarhus (25 % => 50 %)
    - Den Gyldne Kro ApS\*, Aarhus (20 % => 40 %)
    - Nordly Risskov ApS\*, Aarhus (20 % => 40 %)
    - Restaurant Slap Af ApS\*, Aarhus (20 % => 40 %)
  - SeierFitness ApS\*, Aarhus (50 %)
  - Original Tender ApS, Aarhus (69 %)
  - Zenza Invest ApS\*, Aarhus (50 %)
- CBH FPH ApS\*, Aarhus (1 %)
- Domis Holding A/S, Aarhus (60 %)
- Domis Udvikling ApS, Aarhus (60 %)
- Domis Frederiksplads ApS, Aarhus (60 %)
- Domis Katrinebjerg ApS, Aarhus (100 %)
- Søtoften 8 Skanderborg ApS, Aarhus (60 %)
- Domis Pakhusene 6 A/S, Aarhus (100 %)
- Færgebyen ApS, Aarhus (100 %)
- Domis Helsingforsgade ApS III, Aarhus (70 %)
- Hoptimist ApS, Aarhus (100 %)
- Karolinegården A/S\*, Aarhus (30 %)
- Aktieselskabet Havneinvest, Aarhus (51 %)
  - Lighthouse Parkering ApS, Aarhus (51 %)
- Domis Frederikshavn Holding A/S, Aarhus (100 %)
  - Domis Frederikshavn A/S, Aarhus (100 %)

\* Bestemmende indflydelse via ejerftale, stemmedifferentiering eller lignende



# Koncernoversigt

## Associerede virksomheder

Formuepleje Holding A/S, Aarhus (33,51 % => 43,24 %)  
Anpartsselskabet Lighthouse United, Aarhus (27,5 %)  
Kreafunk ApS, Aarhus (49 %)  
Simod Holding A/S, Aarhus (45 %)  
Fællesskabet Haveje ApS, Aarhus (50 %)  
Projektus III ApS, Aarhus (50 %)  
Domis K/S\*, Aarhus (100 %)  
Skejbyvej 1 I/S, Aarhus (45%)  
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS, Aarhus (45 %)  
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Bolig ApS, Aarhus (45 %)  
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS, Aarhus (45 %)  
Anpartsselskabet Æggepakkeriet, Aarhus (30 %)  
Domis Olof Palmes Allé ApS, Aarhus (48 %)  
Pilgrim Holding ApS, Aarhus (49 %)  
Ø2 Living ApS, Aarhus (35 %)  
Komplementarselskabet Simod ApS, Aarhus (50 %)  
Midtfasen 1 ApS, Aarhus (50 %)  
Midtfasen 2 ApS, Aarhus (50 %)  
Midtfasen 3 P/S, Aarhus (50 %)  
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS, Aarhus (50 %)  
Jacobsminde Holding P/S, Aarhus (50 %)  
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS, Aarhus (50 %)

\* Ejers 100 % af Domis Holding A/S, men har ikke bestemmende indflydelse via ejeraftale.  
Aktieselskabet CBH (moderselskab) ejer 60 % af Domis Holding A/S.

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	65.544	96.327	298.012	642.139	114.296
Resultat af ordinær primær drift	-2.467	-4.789	45.606	113.653	66.526
Resultat før finansielle poster	16.740	-3.149	46.075	113.601	66.526
Resultat af finansielle poster	75.971	246.782	145.220	54.147	73.002
Årets resultat	95.041	225.301	170.684	149.675	109.029
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.753.018	1.942.663	1.561.127	1.465.100	1.564.643
Egenkapital	1.348.133	1.345.446	1.148.063	975.155	899.513
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-223.900	25.505	192.049	-21.933	-9.103
- investeringsaktivitet	306.256	53.482	-34.491	319.208	337.864
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-35.688	-134.634	-359.508	-278.621	-104.010
- finansieringsaktivitet	-45.157	-284.882	-54.746	-125.306	-469.595
Årets forskydning i likvider	37.199	-205.895	102.812	171.969	-140.834
Antal medarbejdere	64	66	66	74	101
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	25,5%	-3,3%	15,5%	17,7%	58,2%
Afkastningsgrad	1,0%	-0,2%	3,0%	7,8%	4,3%
Soliditetsgrad	76,9%	69,3%	73,5%	66,6%	57,5%
Forrentning af egenkapital	7,1%	18,1%	16,1%	16,0%	12,3%

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at skabe langsigtet kapitaltilvækst via porteføljeinvesteringer i såvel børsnoterede som unoterede værdipapirer samt investeringer i ejendomme.

Inden for ejendomsbranchen er koncernen aktiv indenfor såvel development som porteføljeejerskab.

Koncernen investerer derudover i øvrige virksomhedstyper.

Koncernen er storaktionær i Formuepleje Holding A/S og selskabets direktør, Claus Hommelhoff, er fortsat seniorformuerådgiver i Formuepleje A/S.

Aktiviteterne i koncernen kan opdeles i følgende hovedområder:

- Porteføljeinvesteringer i såvel børsnoterede som unoterede værdipapirer.
- Udlejningsejendomme samt ejendomsudviklingsprojekter.
- Produktions- og handelsvirksomheder primært indenfor design og mode.
- Aktiviteter indenfor fritidssektoren – herunder sport, restauranter og koncerter.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på TDKK 95.041, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 1.348.133.

Koncernen har i året været påvirket af Covid-19 pandemien, hvilket har medført til omsætningsnedgang og periodevise tvangslukninger for en række af koncernens aktiviteter. Ledelsen finder årets samlede resultat tilfredsstillende med tanke på påvirkningen af Covid-19.

### *Formuepleje Holding A/S*

Årets resultat for dette forretningsområde anses for mindre tilfredsstillende og skal ses i sammenhæng med den generelle udvikling på de finansielle markeder.

### *Porteføljeinvesteringer i såvel børsnoterede som unoterede værdipapirer*

Årets resultat for dette forretningsområde anses for utilfredsstillende, idet ejendomsinvesteringer indenfor tysk retail har medført store urealiserede tab i året.

# Ledelsesberetning

## *Udlejningsejendomme samt ejendomsudviklingsprojekter*

Årets resultat for koncernens ejendomsaktiviteter er tilfredsstillende. Resultatet er skabt på basis af et godt marked for lejeboliger i Aarhus, såvel som af, at efterspørgslen efter koncernens udbudte ejerlejligheder har været meget stor.

Finansieringen af forretningsområdet består af realkredit og bankfinansiering. Hovedparten af realkreditfinansiering har fast rente i en årrække, som følge af blandt andet renteswapaftaler. Der henvises til note 23 for omtale herom.

## *Produktions- og handelsvirksomheder*

Årets resultat for dette forretningsområde anses for tilfredsstillende. Virksomhederne er indtil nu påvirket negativt af virkningerne af Covid-19, hvor virksomhedernes kunder i perioder har været tvangslukket.

## *Fritidssektoren*

Årets resultat for koncernens aktiviteter inden for fritidssektoren er mindre tilfredsstillende. Selskaberne er indtil nu påvirket negativt af virkningerne af Covid-19, og som følge af regeringens tiltag har en række af virksomhederne været nødt til at lukke aktiviteterne ned i de påtvungne perioder og sende medarbejderne hjem. Selskaberne har ansøgt om kompensation fra regeringens hjælpepakker.

## **Målsætninger og forventninger for det kommende år**

Koncernen har som følge af regeringens tiltag været nødt til at lukke dele af aktiviteterne i den påtvungne periode og sende medarbejderne hjem i visse forretningsområder. Covid-19 pandemien påvirker i 2021 fortsat sektoren med fritidsaktiviteter negativt. På længere sigt vurderes selskabets forretningsmodel fortsat at være intakt.

Ledelsen forventer, at resultat før skat i 2021 udgør i niveauet DKK 150 - DKK 175 mio. før værdireguleringer af investeringsejendommene, som måles til dagsværdi.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret model. Værdiansættelsen er således blandt andet påvirket af det anvendte afkastkrav. Der henvises til note 12, hvor der fremgår en følsomhedsanalyse ved ændret afkastkrav.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>65.544</b>	<b>96.327</b>	<b>8.554</b>	<b>7.266</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	28.335	11.991	0	0
Andre driftsindtægter	2	19.207	2.505	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-20.046	-28.025	-2.669	-2.781
Andre eksterne omkostninger		-37.032	-48.240	-4.630	-7.263
<b>Bruttoresultat</b>		<b>56.008</b>	<b>34.558</b>	<b>1.255</b>	<b>-2.778</b>
Personaleomkostninger	3	-35.560	-33.934	-4.424	-6.017
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-3.708	-2.908	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-865	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.740</b>	<b>-3.149</b>	<b>-3.169</b>	<b>-8.795</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	9.498	73.259
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	77.764	226.635	71.025	115.092
Finansielle indtægter	7	38.240	30.006	41.733	33.252
Finansielle omkostninger	8	-40.033	-9.859	-34.875	-9.650
<b>Resultat før skat</b>		<b>92.711</b>	<b>243.633</b>	<b>84.212</b>	<b>203.158</b>
Skat af årets resultat	9	2.330	-18.332	1.085	-1.652
<b>Årets resultat</b>		<b>95.041</b>	<b>225.301</b>	<b>85.297</b>	<b>201.506</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		2.968	3.487	0	0
Goodwill		558	1.085	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	10	<b>3.526</b>	<b>4.572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	11	420.997	623.035	214.858	204.487
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	4.388	4.792	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	6.992	7.252	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>432.377</b>	<b>635.079</b>	<b>214.858</b>	<b>204.487</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	179.452	314.347
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	383.538	455.430	192.755	172.866
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	15	0	0	48.625	11.037
Tilgodehavender i associerede virksomheder	15	450.728	355.961	438.190	355.961
Andre værdipapirer og kapitalandele	15,18	176.006	130.777	176.006	130.777
Deposita	15	4.038	3.213	0	0
Andre tilgodehavender	15	16.821	0	16.821	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.031.131</b>	<b>945.381</b>	<b>1.051.849</b>	<b>984.988</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.467.034</b>	<b>1.585.032</b>	<b>1.266.707</b>	<b>1.189.475</b>
Varebeholdninger	16	16.833	15.196	0	0

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.359	4.075	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	20.849	89.837
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		23.217	183.140	19.981	183.140
Andre tilgodehavender		188.421	42.390	173.468	38.220
Periodeafgrænsningsposter	17	1.255	1.494	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>217.252</b>	<b>231.099</b>	<b>214.298</b>	<b>311.197</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>51.899</b>	<b>111.336</b>	<b>37.821</b>	<b>92.844</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>285.984</b>	<b>357.631</b>	<b>252.119</b>	<b>404.041</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.753.018</b>	<b>1.942.663</b>	<b>1.518.826</b>	<b>1.593.516</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	19	10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		295.789	384.856	163.864	245.402
Reserve for sikringstransaktioner		-7.813	-11.808	-7.558	-6.581
Overført resultat		954.700	786.827	1.086.370	921.054
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	15.500	0	15.500
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>1.252.676</b>	<b>1.185.375</b>	<b>1.252.676</b>	<b>1.185.375</b>
Minoritetsinteresser		95.457	160.071	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.348.133</b>	<b>1.345.446</b>	<b>1.252.676</b>	<b>1.185.375</b>
Hensættelse til udskudt skat	21	17.658	56.863	1.950	7.594
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	901	6.823
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		7.209	0	7.209	0
Andre hensættelser	22	0	1.080	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.867</b>	<b>57.943</b>	<b>10.060</b>	<b>14.417</b>
Ansvarlig lånekapital		6.360	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		221.715	209.358	130.017	130.572
Kreditinstitutter		71.129	60.510	67.491	60.510
Deposita		5.976	5.092	2.490	2.329
Anden gæld		11.393	46.070	9.888	8.480
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	23	<b>316.573</b>	<b>321.030</b>	<b>209.886</b>	<b>201.891</b>



# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital	23	178	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	23	5.945	5.577	556	540
Kreditinstitutter	23	21.440	107.019	12.804	71.336
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.104	10.237	377	2.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		14	6.071	19.605	112.008
Gæld til associerede virksomheder		0	23.041	0	0
Selskabsskat		0	18.102	1.424	467
Deposita		0	1.500	0	0
Anden gæld	23,24	29.793	45.410	11.438	4.952
Periodeafgrænsningsposter	25	2.971	1.287	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>63.445</b>	<b>218.244</b>	<b>46.204</b>	<b>191.833</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>380.018</b>	<b>539.274</b>	<b>256.090</b>	<b>393.724</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.753.018</b>	<b>1.942.663</b>	<b>1.518.826</b>	<b>1.593.516</b>
Resultatdisponering	20				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	28				
Nærtstående parter	29				
Begivenheder efter balancedagen	30				
Anvendt regnskabspraksis	31				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	10.000	384.856	-11.808	786.827	15.500	1.185.375	160.071	1.345.446
Afgang	0	0	0	0	0	0	-62.223	-62.223
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-15.500	-15.500	-12.000	-27.500
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.580	0	0	-1.580	0	-1.580
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	348	0	0	348	0	348
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	5.227	-6.491	0	-1.264	-135	-1.399
Årets resultat	0	-89.067	0	174.364	0	85.297	9.744	95.041
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000</b>	<b>295.789</b>	<b>-7.813</b>	<b>954.700</b>	<b>0</b>	<b>1.252.676</b>	<b>95.457</b>	<b>1.348.133</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	10.000	245.402	-6.581	921.054	15.500	1.185.375	0	1.185.375
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-15.500	-15.500	0	-15.500
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.253	0	0	-1.253	0	-1.253
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	276	0	0	276	0	276
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-1.519	0	-1.519	0	-1.519
Årets resultat	0	-81.538	0	166.835	0	85.297	0	85.297
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000</b>	<b>163.864</b>	<b>-7.558</b>	<b>1.086.370</b>	<b>0</b>	<b>1.252.676</b>	<b>0</b>	<b>1.252.676</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		95.041	225.301
Reguleringer	26	-102.931	-237.483
Ændring i driftskapital	27	-221.571	33.148
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-229.461</b>	<b>20.966</b>
Renteindbetalinger og lignende		38.240	30.029
Renteudbetalinger og lignende		-11.717	-9.819
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-202.938</b>	<b>41.176</b>
Betalt selskabsskat		-20.962	-15.671
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-223.900</b>	<b>25.505</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-52	-3.435
Køb af materielle anlægsaktiver		-35.688	-134.634
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-109.529	-31.915
Salg af immaterielle anlægsaktiver		0	31.571
Salg af materielle anlægsaktiver		260.067	35.498
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		24.563	69.356
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		166.895	87.041
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>306.256</b>	<b>53.482</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-26.641	-6.716
Ændring af gæld til kreditinstitutter		-74.960	56.105
Ændring af gæld/tilgodehavender til tilknyttede virksomheder		-6.057	11.583
Ændring af gæld/tilgodehavender til associerede virksomheder		44.097	-358.653
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-10.579
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		39.366	53.378
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		6.538	0
Betalt udbytte		-27.500	-30.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-45.157</b>	<b>-284.882</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		TDKK	TDKK
<b>Ændring i likvider</b>		<b>37.199</b>	<b>-205.895</b>
Likvider 1. januar		14.700	220.595
<b>Likvider 31. december</b>		<b>51.899</b>	<b>14.700</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		51.899	111.336
Kassekredit		0	-96.636
<b>Likvider 31. december</b>		<b>51.899</b>	<b>14.700</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	28.335	11.991	0	0
	<b>28.335</b>	<b>11.991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Særlige poster</b>				
Indtægtsførte tilskud fra Covid-19 hjælpepakker	18.055	0	0	0
	<b>18.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	34.306	32.315	4.128	5.701
Pensioner	540	513	250	264
Andre omkostninger til social sikring	333	325	40	43
Andre personaleomkostninger	381	781	6	9
	<b>35.560</b>	<b>33.934</b>	<b>4.424</b>	<b>6.017</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	1.836	3.704	1.836	3.704
Bestyrelse	225	225	225	225
	<b>2.061</b>	<b>3.929</b>	<b>2.061</b>	<b>3.929</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Udover det faste vederlag til direktionen, er direktionen ligeledes omfattet af en performancebaseret bonusaftale.

Den estimerede performancebaserede bonusaftale er indregnet i årsregnskabet.

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.097	628	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.611	2.280	0	0
	<b>3.708</b>	<b>2.908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	Moderselskab	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	9.498	74.148
Afskrivning af goodwill	0	-39
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	-850
	<b>9.498</b>	<b>73.259</b>

6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Andel af overskud i associerede virksomheder	77.764	170.984	71.025	115.235
Afskrivning af goodwill	0	-150	0	-149
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	55.803	0	6
Tab ved salg af associerede virksomheder	0	-2	0	0
	<b>77.764</b>	<b>226.635</b>	<b>71.025</b>	<b>115.092</b>

7 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	9.878	10.547	9.867	10.536
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	312	4.961	5.254
Andre finansielle indtægter	28.362	19.147	26.905	17.462
	<b>38.240</b>	<b>30.006</b>	<b>41.733</b>	<b>33.252</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>8 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	72	0	904	4.643
Andre finansielle omkostninger	39.961	9.859	33.971	5.007
	<b>40.033</b>	<b>9.859</b>	<b>34.875</b>	<b>9.650</b>

### 9 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	18.417	1.699	2.501
Årets udskudte skat	-2.081	-85	-5.644	-849
Regulering af udskudt skat tidligere år	-249	0	2.860	0
	<b>-2.330</b>	<b>18.332</b>	<b>-1.085</b>	<b>1.652</b>

### 10 Immaterielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Erhvervede lignende rettigheder		Goodwill
	heder TDKK	TDKK	
Kostpris 1. januar	5.196		1.440
Tilgang i årets løb	51		0
Afgang i årets løb	-100		0
Kostpris 31. december	5.147		1.440
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.709		355
Årets afskrivninger	570		527
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-100		0
Ned- og afskrivninger 31. december	2.179		882
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.968</b>		<b>558</b>
Afskrives over	3-8 år		3-7 år

# Noter til årsregnskabet

## 11 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	625.957	217.562
Tilgang i årets løb	33.708	10.371
Afgang i årets løb	-209.417	0
Kostpris 31. december	<u>450.248</u>	<u>227.933</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.922	-13.075
Årets værdireguleringer	28.335	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-54.664	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-29.251</u>	<u>-13.075</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>420.997</u></b>	<b><u>214.858</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>2.563</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

#### Koncernen:

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som er beregnet efter nedenstående principper:

#### *Parkeringspladser:*

Måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 1.666, og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 666. Der er anvendt 4,0 % i afkastkrav. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 25.000. Pladserne er beliggende i Aarhus.

#### *Investeringsejendomme:*

Visse investeringsejendomme (primært bolig) måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for udlejede lejemaal. Det budgetterede bruttoresultat udgør TDKK 6.437. Der er anvendt et afkastkrav på 3,0 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 214.866. Ejendommene er beliggende i Aarhus.

Visse investeringsejendomme (primært erhverv) måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for udlejede lejemaal. Det budgetterede bruttoresultat udgør TDKK 10.086. Der er anvendt et afkastkrav i intervallet 3,7 % - 7,6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 6,16 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 167.132. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn.

Øvrige investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af indgået overdragelsesaftale med en uafhængig og villig 3. mand. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 14.000. Ejendommene er beliggende i Aarhus.

De samlede værdireguleringer i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020 udgør TDKK 28.335.

#### Moderselskabet:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for udlejede lejemaal. Der er tale om blandet ejendomme med bolig- og erhvervsudlejning. Der er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,0 %.

Det budgetterede bruttoresultat udgør TDKK 6.437. Den samlede dagsværdi for ejendommene er opgjort til TDKK 214.866. Ejendommene er beliggende på en central placering i Aarhus.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,00 % - 7,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme kan opgøres til 4,27 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Af den samlede bogførte værdi pr. 31. december 2020 på TDKK 420.995 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter indgåede overdragelsesaftaler TDKK 14.000, og er fastsat til et uændret beløb i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Afkastprocent	4,02	4,27	4,52
Dagsværdi	446.531	420.995	398.285
Ændring i dagsværdi	25.536	0	-22.710

# Noter til årsregnskabet

## 12 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	10.486	12.352
Tilgang i årets løb	866	1.121
Afgang i årets løb	-495	0
Kostpris 31. december	<u>10.857</u>	<u>13.473</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.694	5.100
Årets afskrivninger	1.230	1.381
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-455	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.469</u>	<u>6.481</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.388</u></b>	<b><u>6.992</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 13 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK
Kostpris 1. januar	194.921	192.139
Tilgang i årets løb	42.715	3.795
Afgang i årets løb	-80.179	-338
Overførsler i årets løb	0	-675
Kostpris 31. december	157.457	194.921
Værdireguleringer 1. januar	112.603	56.650
Årets afgang	-41.646	-850
Årets resultat	9.497	74.148
Udbytte til moderselskabet	-58.000	-15.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	-1.360	135
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-742
Afskrivning på goodwill	0	-38
Overførsler i årets løb	0	-1.700
Værdireguleringer 31. december	21.094	112.603
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	901	6.823
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>179.452</b>	<b>314.347</b>

## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	
		TDKK	Ejerandel
Otium Danmark A/S	Aarhus	500	100%
- Bortforpagningsselskabet Bernhardt Invest ApS	Aarhus	80	75%
- Bernhardt ApS*	Aarhus	125	51%
- Bortforpagningsselskabet Kupé Invest ApS*	Aarhus	50	50%
- Kupé ApS*	Aarhus	50	50%
- Clemens Bar ApS*	Aarhus	50	40%
- OT Rejs ApS	Aarhus	125	100%
- Live Event Aarhus A/S	Aarhus	500	100%
- Aarhus Sea Rangers ApS	Aarhus	187	57%
- Bakken Bears A/S	Aarhus	651	94%
- Aros Mad & Drikke ApS*	Aarhus	50	50%
- Die Bierbar A/S*	Aarhus	550	38%
- PS 2018 Invest ApS*	Aarhus	50	50%
- Den Gyldne Kro ApS*	Aarhus	50	40%
- Nordly Risskov ApS*	Aarhus	51	40%
- Restaurant Slap Af ApS*	Aarhus	200	40%
- SeierFitness ApS*	Aarhus	80	50%
- Original Tender ApS	Aarhus	50	69%
- Zenza Invest ApS*	Aarhus	80	50%
CBH FPH ApS*	Aarhus	40	1%
Domis Holding A/S	Aarhus	500	60%
Domis Udvikling ApS	Aarhus	50	60%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	400	60%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	50	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	80	60%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	608	100%
Færgebyen ApS	Aarhus	40	100%
Domis Helsingforsgade ApS III	Aarhus	40	70%
Hoptimist ApS	Aarhus	125	100%
Karolinegården A/S*	Aarhus	500	30%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	500	51%
- Lighthouse Parkering ApS	Aarhus	40	51%
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	505	100%
- Domis Frederikshavn A/S	Aarhus	5.002	100%

\* Bestemmende indflydelse via ejeraftale, stemmedifferentiering eller lignende.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	69.051	71.214	38.545	38.183
Tilgang i årets løb	11.564	354	4.036	44
Afgang i årets løb	-34	-3.192	0	-357
Overførsler i årets løb	-236	675	0	675
Kostpris 31. december	<u>80.345</u>	<u>69.051</u>	<u>42.581</u>	<u>38.545</u>
Værdireguleringer 1. januar	384.857	304.517	132.799	100.158
Årets afgang	24	-5.151	0	-42
Årets resultat	77.764	170.983	71.025	115.234
Modtagne udbytter	-166.895	-87.041	-60.895	-84.100
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-159	0	-159	0
Afskrivning på goodwill	0	-151	0	-151
Overførsler i årets løb	198	1.700	0	1.700
Værdireguleringer 31. december	<u>295.789</u>	<u>384.857</u>	<u>142.770</u>	<u>132.799</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>195</u>	<u>1.522</u>	<u>195</u>	<u>1.522</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>7.209</u>	<u>0</u>	<u>7.209</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>383.538</u></b>	<b><u>455.430</u></b>	<b><u>192.755</u></b>	<b><u>172.866</u></b>



## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	
		TDKK	Ejerandel
Formuepleje Holding A/S	Aarhus	7.500	43%
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	50	28%
Kreatfunk ApS	Aarhus	196	49%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	40	50%
Projektus III ApS	Aarhus	40	50%
Domis K/S*	Aarhus	29.875	100%
Skejbyvej 1 I/S	Aarhus	4.000	45%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS	Aarhus	50	45%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Bolig ApS	Aarhus	40	45%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	40	45%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	80	30%
Domis Olof Palmes Allé ApS	Aarhus	40	48%
Pilgrim Holding ApS	Aarhus	184	49%
Ø2 Living ApS	Aarhus	80	35%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	125	50%
Midtfasen 1 ApS	Aarhus	40	50%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	40	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	500	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	40	50%
Jacobsminde Holding P/S	Aarhus	500	50%
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS	Aarhus	40	50%

\* Ejers 100 % af Domis Holding A/S, men har ikke bestemmende indflydelse via ejeraftale. Aktieselskabet CBH (moderselskab) ejer 60 % af Domis Holding A/S.

## Noter til årsregnskabet

### 15 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern				Moderselskab			
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Andre tilgodeha- vender	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	357.483	117.570	3.213	0	11.037	357.483	117.570	0
Tilgang i årets løb	93.395	95.158	825	16.821	37.588	80.857	95.158	16.821
Afgang i årets løb	0	-29.267	0	0	0	0	-29.267	0
Kostpris 31. december	<u>450.878</u>	<u>183.461</u>	<u>4.038</u>	<u>16.821</u>	<u>48.625</u>	<u>438.340</u>	<u>183.461</u>	<u>16.821</u>
Opskrivninger 1. januar	0	20.358	0	0	0	0	20.358	0
Årets opskrivninger	0	2.614	0	0	0	0	2.614	0
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	0	-963	0	0	0	0	-963	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-19.404	0	0	0	0	-19.404	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>2.605</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.605</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

### 15 Øvrige finansielle anlægsaktiver (fortsat)

	Koncern				Moderselskab			
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Andre tilgodeha- vender	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nedskrivninger 1. januar	1.522	7.151	0	0	0	1.522	7.151	0
Årets nedskrivninger	150	9.831	0	0	0	150	9.831	0
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-6.922	0	0	0	0	-6.922	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-1.522	0	0	0	0	-1.522	0	0
Nedskrivninger 31. december	150	10.060	0	0	0	150	10.060	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>450.728</b>	<b>176.006</b>	<b>4.038</b>	<b>16.821</b>	<b>48.625</b>	<b>438.190</b>	<b>176.006</b>	<b>16.821</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>16 Varebeholdninger</b>				
Råvarer og hjælpematerialer	224	278	0	0
Varer under fremstilling	7.081	9.288	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	5.964	5.630	0	0
Handelsejendomme	2.785	0	0	0
Forudbetaling for varer	779	0	0	0
	<b>16.833</b>	<b>15.196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 17 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### 18 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
<b>Koncern</b>		
Børsnoterede danske værdipapirer	1.534	8.011
Øvrige børsnoterede værdipapirer	-28.316	163.470
<b>Moderselskab</b>		
Børsnoterede danske værdipapirer	1.534	8.011
Øvrige børsnoterede værdipapirer	-28.316	163.470

# Noter til årsregnskabet

## 19 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> TDKK
A-aktier	1.000	1.000
B-aktier	9.000	9.000
		<u><b>10.000</b></u>

## 20 Resultatdisponering

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	15.500	0	15.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-89.067	80.339	-81.538	86.619
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	9.744	23.795	0	0
Overført resultat	174.364	105.667	166.835	99.387
	<u><b>95.041</b></u>	<u><b>225.301</b></u>	<u><b>85.297</b></u>	<u><b>201.506</b></u>

## 21 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	56.863	56.948	7.594	8.443
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-2.081	-85	-5.644	-849
Afgang vedrørende solgte selskaber	-37.124	0	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<u><b>17.658</b></u>	<u><b>56.863</b></u>	<u><b>1.950</b></u>	<u><b>7.594</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>22 Andre hensættelser</b>				
Koncernen har forpligtelser på solgte lejligheder i forbindelse med 1 og 5 års gennemgang. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 0 (2019: TDKK 1.080) til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for udbedringsomkostninger.				
Andre hensættelser	0	1.080	0	0
	<b>0</b>	<b>1.080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 23 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Morderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
Mellem 1 og 5 år	6.360	0	0	0
Langfristet del	6.360	0	0	0
Inden for 1 år	178	0	0	0
	<b>6.538</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	197.308	187.130	127.296	128.412
Mellem 1 og 5 år	24.407	22.228	2.721	2.160
Langfristet del	221.715	209.358	130.017	130.572
Inden for 1 år	5.945	5.577	556	540
	<b>227.660</b>	<b>214.935</b>	<b>130.573</b>	<b>131.112</b>

## Noter til årsregnskabet

### 23 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	16.891	17.114	13.964	17.114
Mellem 1 og 5 år	54.238	43.396	53.527	43.396
Langfristet del	71.129	60.510	67.491	60.510
Inden for 1 år	12.804	10.383	12.804	10.383
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	8.636	96.636	0	60.953
Kortfristet del	21.440	107.019	12.804	71.336
	<b>92.569</b>	<b>167.529</b>	<b>80.295</b>	<b>131.846</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	5.976	5.092	2.490	2.329
Langfristet del	5.976	5.092	2.490	2.329
Øvrige deposita	0	1.500	0	0
	<b>5.976</b>	<b>6.592</b>	<b>2.490</b>	<b>2.329</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	11.393	46.070	9.888	8.480
Langfristet del	11.393	46.070	9.888	8.480
Øvrig kortfristet gæld	29.793	45.410	11.438	4.952
	<b>41.186</b>	<b>91.480</b>	<b>21.326</b>	<b>13.432</b>

# Noter til årsregnskabet

## 24 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	Koncern		Morderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Forpligtelser	10.017	15.138	9.690	8.437

### Koncern:

Koncernen har indgået 3 renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en restløbetid på op til 4 og 17 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør TDKK -10.017. I aftalerne byttes:

- 1) en variabel rente på CIBOR -0,11 % med en fast rente på 1,05% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 47.791
- 2) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,29% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 11.518
- 3) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,235% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 91.057.

### Modervirksomhed:

Selskabet har indgået 2 renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en restløbetid på 4 og 9 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør TDKK -9.690. I aftalerne byttes:

- 1) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,29% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 11.518
- 2) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,235% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 91.057.

## 25 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
<b>26 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-38.240	-30.006
Finansielle omkostninger	40.033	9.859
Af- og nedskrivninger inklusiv tab/gevinst ved salg og værdireguleringer	-24.630	-9.033
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-77.764	-226.635
Skat af årets resultat	-2.330	18.332
	<b>-102.931</b>	<b>-237.483</b>
<b>27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-1.637	2.978
Ændring i tilgodehavender	-160.915	47.337
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.080	-920
Ændring i leverandører m.v.	-56.359	-11.265
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.580	-4.982
	<b>-221.571</b>	<b>33.148</b>

# Noter til årsregnskabet

## 28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

#### Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 227.660 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 375.395.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 19.600 til sikkerhed for mellemværende med realkredit og kreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 137.832.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 354.050, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 150.539
- Unoterede kapitalandele og andre tilgodehavender (finansielle aktiver), TDKK 186.542
- Likvider, TDKK 16.969
- Transport i udbytter og salgsprovisioner fra Formuepleje Holding A/S

Ét af koncernens selskaber benytter factoring. Der er givet pant i nuværende og fremtidige kundetilgodehavender efter reglerne om fordringspant. Pantet udgør pr. 31. december 2020 TDKK 3.343.

I koncernens likvide beholdning indgår sikringskonto i tilknytning til factoring på i alt TDKK 1.274.

#### Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 130.568 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 214.863.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 354.050, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 150.539
- Unoterede kapitalandele og andre tilgodehavender (finansielle aktiver), TDKK 186.542
- Likvider, TDKK 16.969
- Transport i udbytter og salgsprovisioner fra Formuepleje Holding A/S

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 2.600, der giver pant i investeringsejendomme og likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 214.870. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Leje- og leasingforpligtelser

#### Koncernen

Koncernen har følgende leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 3-80 måneder og en samlet ydelse på TDKK 23.347.

Den samlede ydelse fordeler sig på følgende selskaber (TDKK):

- TDKK 111 - Bernhardt ApS
- TDKK 403 - Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS
- TDKK 326 - Hoptimist ApS
- TDKK 691 - Die Bierbar A/S
- TDKK 10.454 - Seierfitness ApS
- TDKK 3.537 - Bakken Bears A/S
- TDKK 48 - Aarhus Sea Rangers ApS
- TDKK 192 - Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS
- TDKK 402 - Nordly Risskov ApS
- TDKK 432 - Den Gyldne Kro ApS
- TDKK 270 - Zenza Invest ApS
- TDKK 171 - Restaurant Slap Af ApS
- TDKK 6.310 - Clemens Bar ApS

#### Modervirksomheden:

Selskabet har ikke indgået leje- eller leasingkontrakter.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Kautions- og garantiforpligtelser

#### Koncernen:

##### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har udover moderselskabets selvskyldnerkautioner nedenfor stillet yderligere selvskyldnerkautioner for øvrige virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- Ubegrænset for associerede virksomheder i Domis Holding A/S overfor banken. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 24.743.

##### *Garantiforpligtelser*

Ingen udover moderselskabets.

##### *Øvrige kontraktlige forpligtelser*

Koncernen har udover moderselskabets oplysninger følgende forpligtelser:

Koncernen har forpligtelser på solgte lejligheder i forbindelse med 1 og 5 års gennemgang. Eventuelle omkostninger skal udbedres af hovedentreprenøren.

Udlejer af et datterselskabs lokaler, Tribe Atlantic A/S, har opsagt datterselskabets lejemål. Datterselskabets ledelse bestrider udlejers ret hertil. Sagen er afgjort i retten i december 2020, men fristen for at anke sagen er først udløbet i det nye regnskabsår.

Modparten har ikke anket sagen inden for tidsfristen på 4 uger.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Modervirksomheden:

#### Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet følgende selvskyldnerkautionser for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 3.255 for Søtoften 8 Skanderborg ApS overfor Realkredit Danmark. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 11.052.
- Ubegrænset for Domis Pakhusene 6 A/S overfor Handelsbanken. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 3.816.
- Ubegrænset for Domis Katrinebjerg ApS overfor Jutlander Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 1.413
- Ubegrænset for Domis Frederiksplads ApS overfor Jutlander Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 2.355

Selskabet har stillet selvskyldnerkautionser for følgende associerede virksomheders gæld og andre kapitalandelees gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 4.500 for Anpartsselskabet Æggepakkeriet overfor Realkredit Danmark/Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 15.127. Gælden er indfriet efter regnskabsårets udløb.
- Ubegrænset for Anpartsselskabet Lighthouse United overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 252.533
- Ubegrænset for Fællesskabet Haveje ApS overfor Jutlander Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 4.650.
- TDKK 24.750 for Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 328.396. Gælden er indfriet efter regnskabsårets udløb.
- TDKK 5.100 for Nordicals A/S overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 7.000.
- TDKK 5.250 og TDKK 8.967 for Bryg K/S overfor Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 24.375.
- TDKK 20.000 for Domis Forsvarsakademiet P/S overfor Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 24.375.

#### Garantiforpligtelser

Selskabet er interesseret i et interessentskab og hæfter ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskabet udgør pr. 31. december 2020 TDKK 27.140 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør TDKK 74. Garantien udløber den 31. december 2021.

I forbindelse med opførelse af ejerlejligheder og indgåelse af én samlet finansieringsaftale i Anpartsselskabet Lighthouse United har Aktieselskabet CBH afgivet en garanti overfor kreditgiver for, at Aktieselskabet CBH vil dække kreditgivers eventuelle tab.

#### Øvrige kontraktlige forpligtelser

Selskabet indestår for betaling af varemellemværende mellem Hoptimist ApS og leverandøren MV Plast (begrænset til TDKK 1.200).

# Noter til årsregnskabet

## 28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Selskabet indestår for betaling af indgået huslejekontrakt mellem Seierfitness ApS og PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS. Den samlede huslejeforpligtelse udgør pr. 31. december 2020 TDKK 8.586.

Selskabet har givet tilsagn om støtte til fortsat drift af selskaberne/støtte til finansiering af igangværende/planlagte projekter op til samlet TDKK 47.700, og fordeler sig som følger:

- Kupé ApS (begrænset til TDKK 1.600)
- Den Gyldne Kro ApS (begrænset til TDKK 1.600)
- Nordly Risskov ApS (begrænset til TDKK 800)
- Restaurant Slap Af ApS (begrænset til TDKK 2.500)
- Die Bierbar ApS (begrænset til TDKK 1.000)
- Zenza Invest ApS (begrænset til TDKK 500)
- Bernhardt ApS (begrænset til TDKK 1.200)
- Aros Mad & Drikke ApS (begrænset til TDKK 300)
- Seierfitness ApS (begrænset til TDKK 4.400)
- Aarhus Sea Rangers ApS (begrænset til TDKK 1.100)
- Hoptimist ApS (begrænset til TDKK 2.500)
- Bakken Bears A/S (begrænset til TDKK 9.000)
- Domis Frederiksplads ApS (begrænset til TDKK 4.700)
- Risskov Brynet DOI K/S (begrænset til TDKK 4.000)
- Domis K/S (begrænset til TDKK 12.500)

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor kreditinstitut vedrørende selskabet:

- Pilgrim Holding ApS, TDKK 7.000
- Pilgrim A/S, TDKK 2.500
- Domis Frederiksplads ApS, TDKK 9.450
- Domis Katrinebjerg A/S, TDKK 12.500

Selskabet har, når en række betingelser opfyldes, en forpligtelse til at erhverve minoritetsejers kapitalandelse i en række selskaber. Købesummen fastsættes til anparternes indre værdi. Forpligtelsen er pr. 31. december 2020 TDKK 32.266.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Andre eventualforpligtelser

Koncernen har i regnskabsåret indtægtsført tilskud fra Covid-19 hjælpepakkerne. Eftersom Erhvervsstyrelsen endnu ikke har gennemført den afsluttende kontrol af grundlaget for tilskuddene, kan det ikke udelukkes, at en andel af det indtægtsførte tilskud vil blive afvist. Hvis dette imod ledelsens forventning sker, vil det medføre en omkostning i det efterfølgende regnskabsår. Det er ikke muligt at opgøre det præcise beløb, men den modtagne støtte fremgår i note 2 Særlige poster.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CBH Holding Aarhus ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 29 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

CBH Aarhus Holding ApS  
Claus Harald Hommelhoff

Moderselskab  
Ultimativ kapitalejer

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

## 30 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet CBH for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2020 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Aktieselskabet CBH samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.



# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedsovertagelser*

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventuel-forpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesummallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvis overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

#### *Virksomhedsovertagelser*

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af 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 de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

### Incitamentsprogrammer

Selskabets incitamentsprogrammer for ledelsen består i resultatbaseret vederlæggelse. Den estimerede vederlæggelse indregnes i årsrapporten som en forpligtelse på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 CBH Holding Aarhus ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 3-5 år.

Erhvervede lignende rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Rettigheder afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 3-8 år.

#### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende årsammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er opgjort med udgangspunkt salgsaftale. Dagsværdien reduceres med de forventede færdiggørelsesomkostninger samt et skønnet risikoelement under hensyntagen til usikkerheder forbundet med færdiggørelsen mv.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **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.

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

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender og deposita, der ikke forventes indfriet inden for 1 år.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# Noter til årsregnskabet

## 31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens 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 fratrukket 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 ”Likvide beholdninger” og ”Kassekreditter”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$