

---

# ***Aktieselskabet CBH***

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

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 27 51 23 56

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/6 2020

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 17

Noter til årsregnskabet 19

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. juni 2020

## 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Aktieselskabet CBH for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 29. juni 2020

**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 (39 %)
  - Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS\*, Aarhus (50 %)
    - Kupé ApS\*, Aarhus (50 %)
  - Clemens Bar ApS\*, Aarhus (35 %)
  - OT Rejs ApS, Aarhus (60 % => 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 %)
    - Die Bierbar A/S\*, Aarhus (33,3 %)
    - PS 2018 Invest ApS\*, Aarhus (25 %)
      - Den Gyldne Kro ApS\*, Aarhus (20 %)
      - Nordly Risskov ApS\*, Aarhus (20 %)
      - Restaurant Slap Af ApS\*, Aarhus (20 %)
  - SeierFitness ApS\*, Aarhus (50 %)
- Hoptimist ApS, Aarhus (100 %)
- Aktieselskabet Havneinvest, Aarhus (51 %)
  - Havneinvest Århus II ApS, Aarhus (51 %)
- Domis Holding A/S, Aarhus (60 %)
- Domis Udvikling ApS, Aarhus (60 %)
- Domis Frederiksplads ApS, Aarhus (60 %)
  - J.S.S. Development ApS under frivillig likvidation, Aarhus (60 %)
- Domis Ejendomme Holding ApS, Aarhus (60 %) - ophørt den 21. februar 2020
- Domis Pakhusene 6 A/S, Aarhus (100 %)
- Domis SH ApS, Aarhus (100 %) - ophørt den 3. januar 2020
- Domis Helsingforsgade ApS, Aarhus (70 %)
- Domis Helsingforsgade II ApS, Aarhus (70 %)
- Karolinegården A/S\*, Aarhus (30 %)
- Domis Katrinebjerg ApS, Aarhus (100 %)
- Søtoften 8 Skanderborg ApS, Aarhus (51 %)
- Domis Frederikshavn Holding A/S, Aarhus (100 %)
  - Domis Frederikshavn A/S, Aarhus (100 %)
- Færgebyen ApS, Aarhus (100 %)

\* Bestemmende indflydelse via ejerftale eller lignende



# Koncernoversigt

## Associerede virksomheder

Formuepleje Holding A/S, Aarhus (33,51 %)  
Anpartsselskabet Lighthouse United, Aarhus (27,5 %)  
Domis K/S\*, Aarhus (100 %)  
Skejbyvej 1 I/S, Aarhus (45%)  
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS, Aarhus (45 %)  
Simod Holding A/S, Aarhus (67,5 % => 45 %) – solgt andele i 2019  
Komplementarselskabet Simod ApS, Aarhus (50 %)  
Ø2 Living ApS, Aarhus (35 %)  
Anpartsselskabet Æggepakkeriet, Aarhus (30 %)  
Domis Olof Palmes Allé ApS, Aarhus (48 %)  
Pilgrim Holding ApS, Aarhus (49 %)  
Zenza Invest ApS, Aarhus (50 %)  
MMAN Holding ApS\*\*, Aarhus (33 %)  
Projektus III ApS, Aarhus (50 %)  
Fællesskabet Haveje ApS, Aarhus (50 %)  
Wendelbo Møbel Design A/S, Aarhus (37,5 % => 0 %) – alle andele solgt i 2019

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

\*\* Ejers 33 % af Aros Mad & Drikke ApS. Aktieselskabet CBH (moderselskab) ejer 33 % af Aros Mad & Drikke ApS, men har bestemmende indflydelse via ejerftale.

# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	96.327	298.012	642.139	114.296	211.064
Resultat af ordinær primær drift	-4.789	45.606	113.653	66.526	4.671
Resultat før finansielle poster	-3.149	46.075	113.601	66.526	4.671
Resultat af finansielle poster	246.782	145.220	54.147	73.002	124.421
Årets resultat	225.301	170.684	149.675	109.029	122.264
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.942.663	1.561.127	1.465.100	1.564.643	1.804.354
Egenkapital	1.345.446	1.148.063	975.155	899.513	874.450
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	25.505	192.049	-21.933	-9.103	-49.036
- investeringsaktivitet	53.482	-34.491	319.208	337.864	-358.626
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-134.634	-359.508	-278.621	-104.010	-509.719
- finansieringsaktivitet	-284.882	-54.746	-125.306	-469.595	473.211
Årets forskydning i likvider	-205.895	102.812	171.969	-140.834	65.549
Antal medarbejdere	66	66	74	101	102
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	-3,3%	15,5%	17,7%	58,2%	2,2%
Afkastningsgrad	-0,2%	3,0%	7,8%	4,3%	0,3%
Soliditetsgrad	69,3%	73,5%	66,6%	57,5%	48,5%
Forrentning af egenkapital	18,1%	16,1%	16,0%	12,3%	15,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# 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 ejer 33,5 % af aktierne 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 2019 udviser et overskud på TDKK 225.301, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 1.345.446.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende og på niveau med forventningerne for året.

### *Formuepleje Holding A/S*

Årets resultat for dette forretningsområde anses for yderst 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 yderst tilfredsstillende, idet ejendomsinvesteringer indenfor tysk retail har medført store gevinster i året.

### *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.

# Ledelsesberetning

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

## *Produktions- og handelsvirksomheder*

Årets resultat for dette forretningsområde anses for tilfredsstillende. Der er i regnskabsåret solgt en betydelig aktiepost i Wendelbo Møbel Design A/S, som har medført en betydelig avance, som indgår under regnskabsposten "Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder".

## *Fritidssektoren*

Årets resultat for koncernens aktiviteter inden for fritidssektoren er mindre tilfredsstillende.

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

Covid-19 pandemien har skabt væsentlig usikkerhed på bl.a. de finansielle markeder samt på ejendomsmarkedet. Dette kan påvirke selskabets indtjening negativt i den kommende tid. På længere sigt vurderes selskabets forretningsmodel fortsat at være intakt.

Koncernens forventninger til fremtiden bliver påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag, som den danske regering har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1. Det er dog endnu for tidligt at udtale sig om, hvor store de negative konsekvenser bliver for koncernens forventninger.

Koncernen har som følge af regeringernes tiltag været nødt til at lukke dele af aktiviteten i den påtvungne periode og sende medarbejderne hjem i de ramte forretningsområder. Det vil naturligvis påvirke både koncernens omsætning og resultat negativt, men omfanget er afhængig af, hvor længe aktiviteterne skal være lukkede. Ledelsen ser sig derfor ikke i stand til pålideligt at oplyse om forventningerne til fremtiden, jf. ÅRL § 12.

På trods af de beklagelige konsekvenser, som Covid-19 har medført, er det ledelsens forventning, at koncernen vil komme igennem perioden uden det påvirker koncernens strategi betydeligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>96.327</b>	<b>298.012</b>	<b>7.266</b>	<b>9.109</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	11.991	14.597	0	0
Andre driftsindtægter		2.505	502	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-28.025	-161.112	-2.781	-1.851
Andre eksterne omkostninger		-48.240	-53.199	-7.263	-2.406
<b>Bruttoresultat</b>		<b>34.558</b>	<b>98.800</b>	<b>-2.778</b>	<b>4.852</b>
Personaleomkostninger	3	-33.934	-40.841	-6.017	-4.962
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-2.908	-11.851	0	0
Andre driftsomkostninger		-865	-33	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.149</b>	<b>46.075</b>	<b>-8.795</b>	<b>-110</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	73.259	34.622
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	226.635	110.844	115.092	76.046
Finansielle indtægter	7	30.006	44.441	33.252	49.310
Finansielle omkostninger	8	-9.859	-10.065	-9.650	-5.133
<b>Resultat før skat</b>		<b>243.633</b>	<b>191.295</b>	<b>203.158</b>	<b>154.735</b>
Skat af årets resultat	9	-18.332	-20.611	-1.652	-11.479
<b>Årets resultat</b>		<b>225.301</b>	<b>170.684</b>	<b>201.506</b>	<b>143.256</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	0	0	0
Erhvervede lignende rettigheder		3.487	1.548	0	0
Goodwill		1.085	31.788	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>10</b>	<b>4.572</b>	<b>33.336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	12	623.035	508.427	204.487	184.388
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	4.792	9.613	0	0
Indretning af lejede lokaler	11	7.252	3.550	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	11	0	1.021	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	11	0	3.672	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>635.079</b>	<b>526.283</b>	<b>204.487</b>	<b>184.388</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	314.347	249.840
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	455.430	376.653	172.866	139.263
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	15	0	0	11.037	22.002
Tilgodehavender i associerede virksomheder	15	355.961	0	355.961	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	15	130.777	99.088	130.777	99.088
Deposita	15	3.213	4.602	0	0
Andre tilgodehavender	15	0	50	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>945.381</b>	<b>480.393</b>	<b>984.988</b>	<b>510.193</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.585.032</b>	<b>1.040.012</b>	<b>1.189.475</b>	<b>694.581</b>
Varebeholdninger	16	15.196	18.174	0	0

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.075	10.405	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.512	89.837	82.296
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		183.140	172.117	183.140	166.086
Andre tilgodehavender		42.390	83.105	38.220	79.424
Periodeafgrænsningsposter	17	1.494	1.786	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>231.099</b>	<b>272.925</b>	<b>311.197</b>	<b>327.806</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.336</b>	<b>230.016</b>	<b>92.844</b>	<b>197.032</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>357.631</b>	<b>521.115</b>	<b>404.041</b>	<b>524.838</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.942.663</b>	<b>1.561.127</b>	<b>1.593.516</b>	<b>1.219.419</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		384.856	304.517	245.402	158.783
Overført resultat		775.019	674.039	914.473	819.776
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.500	20.000	15.500	20.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet</b>		<b>1.185.375</b>	<b>1.008.556</b>	<b>1.185.375</b>	<b>1.008.559</b>
Minoritetsinteresser		160.071	139.507	0	0
<b>Egenkapital</b>	18	<b>1.345.446</b>	<b>1.148.063</b>	<b>1.185.375</b>	<b>1.008.559</b>
Hensættelse til udskudt skat	20	56.863	56.948	7.594	8.443
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	6.823	0
Andre hensættelser	21	1.080	2.000	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>57.943</b>	<b>58.948</b>	<b>14.417</b>	<b>8.443</b>
Ansvarlig lånekapital		0	9.519	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		209.358	164.429	130.572	131.162
Kreditinstitutter		60.510	14.788	60.510	0
Deposita		5.092	2.539	2.329	2.212
Anden gæld		46.070	56.149	8.480	3.208
Periodeafgrænsningsposter		0	1.012	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	22	<b>321.030</b>	<b>248.436</b>	<b>201.891</b>	<b>136.582</b>



# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital	22	0	1.060	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	22	5.577	3.803	540	535
Kreditinstitutter	22	107.019	9.421	71.336	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.237	15.564	2.530	3.868
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.071	0	112.008	47.497
Gæld til associerede virksomheder		23.041	14.710	0	0
Selskabsskat		18.102	15.525	467	1.725
Deposita		1.500	797	0	0
Anden gæld	22,23	45.410	42.243	4.952	12.210
Periodeafgrænsningsposter	22,24	1.287	2.557	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>218.244</b>	<b>105.680</b>	<b>191.833</b>	<b>65.835</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>539.274</b>	<b>354.116</b>	<b>393.724</b>	<b>202.417</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.942.663</b>	<b>1.561.127</b>	<b>1.593.516</b>	<b>1.219.419</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Resultatdisponering	19				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	27				
Nærtstående parter	28				
Anvendt regnskabspraksis	29				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Reserve for nettoopskrivning efter den		Overført resultat	Egenkapital			I alt
	Selskabskapital	indre værdis metode		Foreslået udbytte for regnskabsåret	ekskl. minoritetsinteresser		
					Minoritetsinteresser		
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Egenkapital 1. januar	10.000	304.517	674.039	20.000	1.008.556	139.507	1.148.063
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000	-10.000	-30.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-4.982	0	-4.982	0	-4.982
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.096	0	1.096	0	1.096
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-801	0	-801	6.769	5.968
Årets resultat	0	80.339	105.667	15.500	201.506	23.795	225.301
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000</b>	<b>384.856</b>	<b>775.019</b>	<b>15.500</b>	<b>1.185.375</b>	<b>160.071</b>	<b>1.345.446</b>

## Moderselskab

	Reserve for nettoopskrivning efter den		Overført resultat	Egenkapital			I alt
	Selskabskapital	indre værdis metode		Foreslået udbytte for regnskabsåret	ekskl. minoritetsinteresser		
					Minoritetsinteresser		
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Egenkapital 1. januar	10.000	158.783	819.773	20.000	1.008.556	0	1.008.556
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000	0	-20.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-5.229	0	-5.229	0	-5.229
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.150	0	1.150	0	1.150
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-608	0	-608	0	-608
Årets resultat	0	86.619	99.387	15.500	201.506	0	201.506
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000</b>	<b>245.402</b>	<b>914.473</b>	<b>15.500</b>	<b>1.185.375</b>	<b>0</b>	<b>1.185.375</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		225.301	170.684
Reguleringer	25	-237.483	-80.969
Ændring i driftskapital	26	33.148	78.436
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>20.966</b>	<b>168.151</b>
Renteindbetalinger og lignende		30.029	21.564
Renteudbetalinger og lignende		-9.819	-10.067
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>41.176</b>	<b>179.648</b>
Betalt selskabsskat		-15.671	12.401
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>25.505</b>	<b>192.049</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-3.435	-1.405
Køb af materielle anlægsaktiver		-134.634	-359.508
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-31.915	-12.878
Salg af immaterielle anlægsaktiver		31.571	3.734
Salg af materielle anlægsaktiver		35.498	231.038
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		69.356	69.770
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		87.041	34.758
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>53.482</b>	<b>-34.491</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.716	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-19.895	0
Ændring af gæld/tilgodehavender til tilknyttede virksomheder		11.583	0
Ændring af gæld/tilgodehavender til associerede virksomheder		-358.653	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-10.579	-31.721
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		53.378	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		76.000	0
Betalt udbytte		-30.000	-23.025
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-284.882</b>	<b>-54.746</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		TDKK	TDKK
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-205.895</b>	<b>102.812</b>
Likvider 1. januar		220.595	117.783
<b>Likvider 31. december</b>		<b>14.700</b>	<b>220.595</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		111.336	230.016
Kassekredit		-96.636	-9.421
<b>Likvider 31. december</b>		<b>14.700</b>	<b>220.595</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

	Koncern		Morderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	11.991	11.535	0	0
Gevinst ved salg af investerings- ejendomme	0	3.062	0	0
	<b>11.991</b>	<b>14.597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	32.315	35.627	5.701	2.585
Pensioner	513	3.112	264	2.317
Andre omkostninger til social sikring	325	379	43	36
Andre personaleomkostninger	781	1.723	9	24
	<b>33.934</b>	<b>40.841</b>	<b>6.017</b>	<b>4.962</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.704	1.501	3.704	1.501
Bestyrelse	225	225	225	225
	<b>3.929</b>	<b>1.726</b>	<b>3.929</b>	<b>1.726</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>66</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	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	628	9.449	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.280	2.382	0	0
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	20	0	0
	<b>2.908</b>	<b>11.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	74.148	35.185
Afskrivning af goodwill	-39	-58
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	-850	-505
	<b>73.259</b>	<b>34.622</b>

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud i associerede virksomheder	170.984	77.439	115.235	43.484
Afskrivning af goodwill	-150	-455	-149	-233
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	55.803	33.882	6	32.806
Tab ved salg af associerede virksomheder	-2	-22	0	-11
	<b>226.635</b>	<b>110.844</b>	<b>115.092</b>	<b>76.046</b>

<b>7 Finansielle indtægter</b>				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	10.547	30.797	10.536	30.797
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	312	23	5.254	5.520
Andre finansielle indtægter	19.147	13.621	17.462	12.993
	<b>30.006</b>	<b>44.441</b>	<b>33.252</b>	<b>49.310</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>8 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	4.643	1.104
Andre finansielle omkostninger	9.859	10.065	5.007	4.029
	<b>9.859</b>	<b>10.065</b>	<b>9.650</b>	<b>5.133</b>

### 9 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	18.417	12.325	2.501	2.021
Årets udskudte skat	-85	8.286	-849	9.426
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	0	0	32
	<b>18.332</b>	<b>20.611</b>	<b>1.652</b>	<b>11.479</b>

### 10 Immaterielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Færdiggjorte ud- viklingsprojekter	Erhvervede lignende rettig- heder	Goodwill
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	104	2.852	59.199
Tilgang i årets løb	0	2.496	940
Afgang i årets løb	-104	-152	-58.699
Kostpris 31. december	0	5.196	1.440
Ned- og afskrivninger 1. januar	104	1.304	27.411
Årets afskrivninger	0	557	206
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-104	-152	-27.262
Ned- og afskrivninger 31. december	0	1.709	355
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>3.487</b>	<b>1.085</b>
Afskrives over	3-5 år	3-8 år	3-7 år



# Noter til årsregnskabet

## 11 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	16.440	7.782	1.021	3.672
Tilgang i årets løb	1.928	4.570	0	20.100
Afgang i årets løb	-7.882	0	-1.021	0
Overførsler i årets løb	0	0	0	-23.772
Kostpris 31. december	10.486	12.352	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.735	4.084	0	0
Årets afskrivninger	1.155	1.016	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-2.196	0	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	5.694	5.100	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.792</b>	<b>7.252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	521.256	197.449
Tilgang i årets løb	108.036	20.113
Afgang i årets løb	-27.107	0
Overførsler i årets løb	23.772	0
Kostpris 31. december	<u>625.957</u>	<u>217.562</u>
Værdireguleringer 1. januar	-12.843	-13.075
Årets værdireguleringer	11.991	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.070	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.922</u>	<u>-13.075</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>623.035</u></b>	<b><u>204.487</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>2.618</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 12 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 1.213, og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 578. Der er anvendt 3,25 % i afkastkrav. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 19.600. Pladserne er beliggende i Aarhus.

#### *Investeringsejendomme:*

Visse investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af dagsværdien af byggeretsmeter, som i henhold til indgåede aftaler udgør TDKK 10 pr. betm. Der er i dagsværdien pr. 31. december 2019 korrigeret i forhold til byggeriets færdiggørelsesgrad og risikofaktorer. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 236.476. Ejendommene er beliggende i Aarhus.

Øvrige investeringsejendomme måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for udlejede lejemål. Det budgetterede bruttoresultat udgør TDKK 16.312. Der er anvendt et afkastkrav i intervallet 3,0 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 4,40 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 366.960. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn.

#### Moderselskabet:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for udlejede lejemål. Der er tale om blandet ejendomme med bolig- og erhvervsudlejning. Der er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,0 %. Det budgetterede bruttoresultat udgør TDKK 6.480. Den samlede dagsværdi for ejendommene er opgjort til TDKK 204.492. Ejendommene er beliggende på en central placering i Aarhus.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene (Koncernen)

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,00 % - 7,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme kan opgøres til 4,34 %.

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 2019 på TDKK 623.036 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter betm. TDKK 236.476, og er fastsat til et uændret beløb i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Afkastprocent	4,09	4,34	4,59
Dagsværdi	646.888	623.036	601.789
Ændring i dagsværdi	23.852	0	-21.247

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>13 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	192.139	196.559
Tilgang i årets løb	3.795	69.257
Afgang i årets løb	-338	-73.727
Overførsler i årets løb	-675	50
Kostpris 31. december	<u>194.921</u>	<u>192.139</u>
Værdireguleringer 1. januar	56.650	-31.983
Årets afgang	-850	72.213
Årets resultat	74.148	35.185
Udbytte til moderselskabet	-15.000	-19.200
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	135	510
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-742	0
Afskrivning på goodwill	-38	-58
Andre reguleringer	0	0
Overførsler i årets løb	-1.700	-17
Værdireguleringer 31. december	<u>112.603</u>	<u>56.650</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.051</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>6.823</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>314.347</u></b>	<b><u>249.840</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 13 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Otium Danmark A/S	Aarhus	500	100%
- Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS	Aarhus	80	75%
- Bernhardt ApS*	Aarhus	125	39%
- Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS*	Aarhus	50	50%
- Kupé ApS*	Aarhus	50	50%
- Clemens Bar ApS*	Aarhus	50	35%
- 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	33%
- Die Bierbar A/S*	Aarhus	550	33%
- PS 2018 Invest ApS*	Aarhus	50	25%
- Den Gyldne Kro ApS*	Aarhus	50	20%
- Nordly Risskov ApS*	Aarhus	51	20%
- Restaurant Slap Af ApS*	Aarhus	200	20%
- SeierFitness ApS*	Aarhus	80	50%
Hoptimist ApS	Aarhus	125	100%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	500	51%
- Havneinvest Århus II ApS	Aarhus	125	51%
Domis Holding A/S	Aarhus	500	60%
Domis Udvikling ApS	Aarhus	50	60%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	400	60%
- J.S.S. Development ApS under frivillig likvidation	Aarhus	1.600	60%
Domis Ejendomme Holding ApS - ophørt i februar 2020	Aarhus	80	60%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	608	100%
Domis SH ApS - ophørt i januar 2020	Aarhus	50	100%
Domis Helsingforsgade ApS	Aarhus	50	70%
Domis Helsingforsgade II ApS	Aarhus	125	70%
Karolinegården A/S*	Aarhus	500	30%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	50	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	100	51%
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	505	100%
- Domis Frederikshavn A/S	Aarhus	5.002	100%
Færgebyen ApS	Aarhus	40	100%

\* Bestemmende indflydelse via ejeraftale eller lignende

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	71.214	71.874	38.183	38.759
Tilgang i årets løb	354	104	44	70
Afgang i årets løb	-3.192	-740	-357	-622
Overførsler i årets løb	675	-24	675	-24
Kostpris 31. december	<u>69.051</u>	<u>71.214</u>	<u>38.545</u>	<u>38.183</u>
Værdireguleringer 1. januar	304.517	266.780	100.158	94.530
Årets afgang	-5.151	-4.624	-42	-4.566
Valutakursregulering	0	118	0	0
Årets resultat	170.983	77.438	115.234	43.483
Modtagne udbytter	-87.041	-34.758	-84.100	-33.074
Afskrivning på goodwill	-151	-455	-151	-233
Overførsler i årets løb	1.700	18	1.700	18
Værdireguleringer 31. december	<u>384.857</u>	<u>304.517</u>	<u>132.799</u>	<u>100.158</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>1.522</u>	<u>922</u>	<u>1.522</u>	<u>922</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>455.430</u></b>	<b><u>376.653</u></b>	<b><u>172.866</u></b>	<b><u>139.263</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 14 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Formuepleje Holding A/S	Aarhus	7.500	34%
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	50	28%
Zenza Invest ApS	Aarhus	80	50%
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%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	125	50%
Ø2 Living ApS	Aarhus	80	35%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	80	30%
Domis Olof Palmes Allé IVS	Aarhus	40	48%
Pilgrim Holding ApS	Aarhus	184	49%
MMAN Holding ApS**	Aarhus	50	33%

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

\*\* Ejers 33 % af Aros Mad & Drikke ApS. Aktieselskabet CBH (moderselskab) ejer 33 % af Aros Mad & Drikke ApS, men har bestemmende indflydelse via ejerftale.



# Noter til årsregnskabet

## 15 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern			Moderselskab		
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	0	87.162	4.652	22.002	0	87.162
Tilgang i årets løb	0	30.705	856	0	0	30.705
Afgang i årets løb	0	-297	-2.295	-10.965	0	-297
Overførsler i årets løb	357.483	0	0	0	357.483	0
Kostpris 31. december	357.483	117.570	3.213	11.037	357.483	117.570
Opskrivninger 1. januar	0	18.995	0	0	0	18.995
Årets opskrivninger	0	1.363	0	0	0	1.363
Opskrivninger 31. december	0	20.358	0	0	0	20.358
Nedskrivninger 1. januar	0	7.068	0	0	0	7.068
Årets nedskrivninger	1.522	93	0	0	1.522	93
Tilbageførte nedskrivninger på afnådede aktiver	0	-10	0	0	0	-10
Nedskrivninger 31. december	1.522	7.151	0	0	1.522	7.151
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>355.961</b>	<b>130.777</b>	<b>3.213</b>	<b>11.037</b>	<b>355.961</b>	<b>130.777</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>16 Varebeholdninger</b>				
Råvarer og hjælpematerialer	278	495	0	0
Varer under fremstilling	9.288	3.362	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	5.630	14.317	0	0
	<b>15.196</b>	<b>18.174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 17 Periodeafgrænsningsposter

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

### 18 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>19 Resultatdisponering</b>				
Betalt ekstraordinært udbytte	0	10.000	0	10.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.500	20.000	15.500	20.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	80.339	37.737	86.619	94.443
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	23.795	27.428	0	0
Overført resultat	105.667	75.519	99.387	18.813
	<b>225.301</b>	<b>170.684</b>	<b>201.506</b>	<b>143.256</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>20 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	56.948	15.078	8.443	-982
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-85	20.540	-849	9.426
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	0	21.330	0	-1
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>56.863</b>	<b>56.948</b>	<b>7.594</b>	<b>8.443</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>21 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 1.080 (2018: TDKK 2.000) til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for udbedringsomkostninger.				
Andre hensættelser	1.080	2.000	0	0
	<b>1.080</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 22 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		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	9.519	0	0
Langfristet del	0	9.519	0	0
Inden for 1 år	0	1.060	0	0
	<b>0</b>	<b>10.579</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	187.130	153.480	128.412	129.033
Mellem 1 og 5 år	22.228	10.949	2.160	2.129
Langfristet del	209.358	164.429	130.572	131.162
Inden for 1 år	5.577	3.803	540	535
	<b>214.935</b>	<b>168.232</b>	<b>131.112</b>	<b>131.697</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	17.114	10.791	17.114	0
Mellem 1 og 5 år	43.396	3.997	43.396	0
Langfristet del	60.510	14.788	60.510	0
Inden for 1 år	10.383	1.002	10.383	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	96.636	8.419	60.953	0
Kortfristet del	107.019	9.421	71.336	0
	<b>167.529</b>	<b>24.209</b>	<b>131.846</b>	<b>0</b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	5.092	2.539	2.329	2.212
Langfristet del	5.092	2.539	2.329	2.212
Øvrige deposita	1.500	797	0	0
	<b>6.592</b>	<b>3.336</b>	<b>2.329</b>	<b>2.212</b>

# Noter til årsregnskabet

## 22 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	46.070	56.149	8.480	3.208
Langfristet del	46.070	56.149	8.480	3.208
Øvrig kortfristet gæld	45.410	42.243	4.952	12.210
	<b>91.480</b>	<b>98.392</b>	<b>13.432</b>	<b>15.418</b>
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>				
Efter 5 år	0	879	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	133	0	0
Langfristet del	0	1.012	0	0
Inden for 1 år	0	52	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	1.287	2.505	0	0
Kortfristet del	1.287	2.557	0	0
	<b>1.287</b>	<b>3.569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 23 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Forpligtelser	15.138	10.157	8.437	3.208

Koncern:

Koncernen har indgået 3 renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en restløbetid på op til 5 og 10 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør TDKK -15.138. I aftalerne byttes:

- 1) en variabel rente på CIBOR 3 mdr. med en fast rente på 4,9% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 23.849
- 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 94.739

Modervirksomhed:

Selskabet har indgået 2 renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en restløbetid på 5 og 10 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør TDKK -8.437. 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 94.739

## 24 Periodeafgrænsningsposter

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

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-30.006	-44.441
Finansielle omkostninger	9.859	10.065
Af- og nedskrivninger inklusiv tab/gevinst ved salg og værdireguleringer	-9.033	-2.746
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-226.635	-110.844
Skat af årets resultat	18.332	20.611
Andre reguleringer	0	46.386
	<b>-237.483</b>	<b>-80.969</b>
<b>26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	2.978	-1.206
Ændring i tilgodehavender	47.337	120.655
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-920	-451
Ændring i leverandører m.v.	-11.265	-39.662
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-4.982	-900
	<b>33.148</b>	<b>78.436</b>

# Noter til årsregnskabet

## 27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

#### Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 214.935 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 472.681.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 307.000 og skadesløsbrev på i alt TDKK 43.000 til sikkerhed for mellemværende med realkredit og kreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 307.793.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 241.522, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 122.898
- Unoterede kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 93.291
- Likvider, TDKK 25.334

Ét af koncernens selskaber benytter factoring. Der er givet pant i nuværende og fremtidige kundetilgodehavender efter reglerne om fordringspant. Pantet udgør pr. 31. december 2019 TDKK 2.782.

I koncernens likvide beholdning indgår sikringskonto i tilknytning til factoring på i alt TDKK 1.493.

#### Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 131.112 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 204.488.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 241.522, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 122.898
- Unoterede kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 93.291
- Likvider, TDKK 25.3341

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 2.600, der giver pant i investeringsejendomme og likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 208.823. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.



# Noter til årsregnskabet

## 27 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 3-85 måneder og en samlet ydelse på TDKK 20.139.

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

- TDKK 127 - Bernhardt ApS
- TDKK 392 - Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS
- TDKK 321 - Hoptimist ApS
- TDKK 629 - Die Bierbar A/S
- TDKK 6.404 - Seierfitness ApS
- TDKK 3.595 - Bakken Bears A/S
- TDKK 48 - Aarhus Sea Rangers ApS
- TDKK 192 - Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS
- TDKK 555 - Nordly Risskov ApS
- TDKK 425 - Den Gyldne Kro ApS
- TDKK 166 - Restaurant Slap Af ApS
- TDKK 7.285 - Clemens Bar ApS

#### Modervirksomheden:

Selskabet har ikke indgået leje- eller leasingkontrakter.

# Noter til årsregnskabet

## 27 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 2019 TDKK 150.709.

##### *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. Datterselskabet bestrider udlejers ret hertil. Uanset udfaldet af denne sag vil datterselskabet kunne fortsætte sine aktiviteter i det kommende regnskabsår. Det er ledelsens vurdering, at sagen heller ikke på sigt samlet set, vil få væsentlige økonomiske konsekvenser for selskabet.

# Noter til årsregnskabet

## 27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Modervirksomheden:

#### Kautionsforpligtelser

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

- TDKK 10.000 for Domis Helsingforsgade II ApS overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 21.438.
- TDKK 3.255 for Søtoften 8 Skanderborg ApS overfor Realkredit Danmark. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 11.809.
- Ubegrænset for Domis Frederikshavn A/S overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 0.
- Ubegrænset for anlægslån i Domis Frederiksplads ApS. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 25.000
- Ubegrænset for Domis Pakhusene 6 A/S overfor Handelsbanken. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 3.453.

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for følgende associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 4.500 for Anpartsselskabet Æggepakkeriet overfor Realkredit Danmark/Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 15.766.
- TDKK 100.000 for Anpartsselskabet Æggepakkeriet overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 261.535.
- Ubegrænset for Domis Olof Palmes Allé ApS overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 0.
- TDKK 24.750 for Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 265.667.
- TDKK 13.000 for Pilgrim Export ApS & Aktieselskabet Rdk overfor Nordea. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 31.512.
- TDKK 5.250 og TDKK 8.967 for Bryg K/S overfor Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 359.674.
- TDKK 13.000 for Sylbæk K/S overfor Nordea. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 27.637.

#### Garantiforpligtelser

Selskabet er interessent i et interessentskab og hæfter ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskabet udgør pr. 31. december 2019 TDKK 27.125 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør TDKK 57. Garantien udløber den 31. december 2021.

#### Øvrige kontraktlige forpligtelser

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

Selskabet indestår for betaling af indgået lejekontrakt mellem Seierfitness ApS og Ø2 Work ApS og leasingkontrakt mellem Seierfitness ApS & SG Finans. Restforpligtelse er præsenteret som kontraktlig forpligtelse i koncernregnskabet og udgør pr. 31. december 2019 TDKK 6.404.

# Noter til årsregnskabet

## 27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Selskabet har solidarisk med øvrige sælgere af kapitalandele i Konkenton Svanevej Nørrebro A/S afgivet leje Garantier med op til TDKK 7.500. Heraf er TDKK 327 afsat i regnskabet.

Selskabet har givet tilsagn om støtte til fortsat drift af selskaberne/støtte til finansiering af igangværende/planlagte projekter op til samlet TDKK 64.598, og fordeler sig som følger:

- Kupé ApS (begrænset til TDKK 3.500)
- Clemens Bar ApS (begrænset til TDKK 1.000)
- Den Gyldne Kro ApS (begrænset til TDKK 1.800)
- Nordly Risskov ApS (begrænset til TDKK 1.300)
- Restaurant Slap Af ApS (begrænset til TDKK 2.300)
- Die Bierbar ApS (begrænset til TDKK 2.200)
- Zenza Invest ApS (begrænset til TDKK 2.200)
- Bernhardt ApS (begrænset til TDKK 3.000)
- PS 2018 Invest ApS (begrænset til TDKK 100)
- Aros Mad & Drikke ApS (begrænset til TDKK 200)
- OT Rejs ApS (begrænset til TDKK 100)
- Live Event Aarhus A/S (begrænset til TDKK 200)
- Seierfitness ApS (begrænset til TDKK 3.500)
- Aarhus Sea Rangers ApS (begrænset til TDKK 1.000)
- Hoptimist ApS (begrænset til TDKK 5.000)
- Bakken Bears A/S (begrænset til TDKK 7.400)
- Resenbro K/S (ubegrænset - Gæld til 3. mand udgør pr. 31. december 2019 TDKK 8.798)
- Domis Pakhusene 6 A/S (begrænset til TDKK 1.000)
- Domis Frederiksplads ApS (begrænset til TDKK 7.000)
- Domis Katrinebjerg ApS (begrænset til TDKK 2.000)
- Domis Frederikshavn A/S (begrænset til TDKK 8.000)
- Søtoften 8 Skanderborg ApS (begrænset til TDKK 3.000)

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor kreditinstitut vedrørende selskabet:

- Anpartsselskabet Æggepakkeriet, TDKK 15.000
- Pilgrim Holding ApS, TDKK 17.000
- Pilgrim A/S, TDKK 2.500

# Noter til årsregnskabet

## 27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Andre eventualforpligtelser

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.

## 28 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.

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet CBH for 2019 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 2019 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

## 29 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 trinvisse 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

## 29 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.

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. Resultater 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. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under



# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 2019 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 ejendommenes 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 2019 er opgjort med udgangspunkt salgsaftale. Dagsværdien reduceres med de forventede færdiggørelsesomkostninger samt et skønnet risikoelement under hensyntagen til usikkerheder forbundet med færdiggørelsen mv.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *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

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.

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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.

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 balancen dagen 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.

#### **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.

# Noter til årsregnskabet

## 29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet 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

## 29 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$