
Aktieselskabet CBH

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 27 51 23 56

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/4 2023

Nemanja Stankovic
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. april 2023

Direktion

Nemanja Stankovic
adm. direktør

Andreas Haugstrup
Hommelhoff
direktør

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Aktieselskabet CBH for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 26. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

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	Nemanja Stankovic Andreas Haugstrup Hommelhoff
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Koncernoversigt

Dattervirksomheder

- Aktieselskabet Havneinvest, Aarhus (51 %)
 - Lighthouse Parkering ApS, Aarhus (51 %)
- CBH FPH ApS*, Aarhus (1 %)
- CBH PC HOP ApS, Aarhus (65 %)
- Domis Batteriet Holding ApS, Aarhus (80 %)
 - Domis Batteriet Projekt ApS, Aarhus (80 %)
 - Komplementarselskabet Batteriet ApS, Aarhus (80 %)
 - Batteriet K/S, Aarhus (80 %)
- Domis Frederikshavn Holding A/S, Aarhus (100 %)
 - Domis Frederikshavn A/S, Aarhus (100 %)
- Domis Frederiksplads ApS, Aarhus (60 %)
 - Domis Frederiksplads 1.0 ApS, Aarhus (60 %)
- Domis Holding A/S, Aarhus (60 %)
 - Domis Forsvarsakademiet, Aarhus (60 %)
- Domis Katrinebjerg ApS, Aarhus (100 %)
- Domis Pakhusene 6 A/S, Aarhus (100 %)
- Fuglebjerg ApS*, Aarhus (45 %)
- Færgebyen ApS, Aarhus (100%)
- Karolinegården A/S*, Aarhus (30 %)
- Otium Danmark A/S, Aarhus (100%)
 - Bakken Bears A/S, Aarhus (94 %)
 - Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS, Aarhus (75 %)
 - Bernhardt ApS*, Aarhus (51 %)
 - Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS*, Aarhus (50 %)
 - Kupé ApS*, Aarhus (50 %)
 - Clemens Bar ApS*, Aarhus (40 %)
 - Live Event Aarhus A/S, Aarhus (100 %)
 - OT Rejs ApS, Aarhus (100 %)
 - Restaurationerne ApS*, Aarhus (50 %)
 - Bortforpagtningsselskabet Thorkilds Invest ApS*, Aarhus (50 %)
 - Den Gyldne Kro ApS*, Aarhus (40 %)
 - Die Bierbar A/S*, Aarhus (37,5 %)
 - Restaurant Slap Af ApS*, Aarhus (40 %)
 - The Open Kitchen ApS*, Aarhus (40 %)
 - Waxies ApS*, Aarhus (40 %)
 - SeierFitness ApS*, Aarhus (50 %)
 - Zenza Invest ApS*, Aarhus (40 %)
 - Aarhus Sea Rangers ApS, Aarhus (56,67 %)
- Risskov Brynet DOI K/S, Aarhus (60 %)
- Søtoften 8 Skanderborg ApS, Aarhus (51 %)

* Bestemmende indflydelse via ejeraftale, stemmedifferentiering eller lignende.

Koncernoversigt

Associerede virksomheder

Anpartsselskabet Lighthouse United, Aarhus (27,5 %)
Anpartsselskabet Æggepakkeriet, Aarhus (30 %)
Domis K/S*, Aarhus (100 %)
Domis Olof Palmes Allé ApS, Aarhus (48 %)
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS, Aarhus (48 %)
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS, Aarhus (45 %)
Fællesskabet Haveje ApS, Aarhus (50 %)
Jacobsminde Holding P/S, Aarhus (50 %)
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS, Aarhus (50 %)
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS, Aarhus (50 %)
Komplementarselskabet Simod ApS, Aarhus (50 %)
Kreafunk ApS, Aarhus (49 %)
Midtfasen 2 ApS, Aarhus (50 %)
Midtfasen 3 P/S, Aarhus (50 %)
Mums with Love ApS, Mårslet (30%)
New Shape Holding ApS, Skanderborg (20 %)
Olextra ApS, Birkerød (27,27 %)
OPA Vestereng ApS, Aarhus (48 %)
Original Tender ApS, Aarhus (49 %)
Pilgrim Holding ApS, Skanderborg (49 %)
PP Venture ApS, Birkerød (25 %)
Projektus III ApS, Aarhus (50 %)
Simod Holding A/S, Aarhus (45 %)
UrHandleren ApS, Aarhus (25 %)
Ø2 Living ApS, Aarhus (35 %)
Ølsted Bakker 1 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 2 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 3 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 4 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 5 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 6 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 7 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 8 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 9 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 10 ApS, Aarhus (25 %)

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

Kapitalinteresser

FP Kapital A/S, Aarhus (19,8 %)

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	124.550	84.465	46.198	96.327	298.012
Resultat af ordinær primær drift	7.470	-12.597	-2.755	-4.789	45.606
Resultat før finansielle poster	10.434	5.090	16.452	-3.149	46.075
Resultat af finansielle poster	38.269	1.045.767	76.550	246.782	145.220
Resultat af ophørte aktiviteter	0	361	-230	0	0
Årets resultat	47.300	1.014.562	95.041	225.301	170.684
Balance					
Balancesum	3.379.799	3.354.743	1.753.018	1.942.663	1.561.127
Egenkapital	2.389.015	2.356.783	1.348.133	1.345.446	1.148.063
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-2.570	303.578	-223.900	25.505	192.049
- investeringsaktivitet	-94.099	-454.475	306.256	53.482	-34.491
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-105.879	-796.388	-35.688	-134.634	-359.508
- finansieringsaktivitet	-97.537	415.571	-45.157	-284.882	-54.746
Årets forskydning i likvider	-194.206	264.674	37.199	-205.895	102.812
Antal medarbejdere	73	70	64	66	66
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	8,4%	6,0%	35,6%	-3,3%	15,5%
Afkastningsgrad	0,3%	0,2%	0,9%	-0,2%	3,0%
Soliditetsgrad	70,7%	70,3%	76,9%	69,3%	73,5%
Forrentning af egenkapital	2,0%	54,8%	7,1%	18,1%	16,1%

Ved præsentation af ophørende aktiviteter er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i perioden 2018-2019.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at skabe langsigtet kapitaltilvækst via porteføljeinvesteringer.

Porteføljeinvesteringerne kan opdeles igennem tre kategorier.

Domis - udvikler og drifter ejendomsprojekter i hele Danmark.

Otium - bidrager til Aarhus' fortsatte udvikling for at fastholde og forbedre fællesskabet.

Creari - hjælper vores samarbejdspartnere med at udvikle og vækste virksomheder herunder investeringer i børsnoterede samt unoterede værdipapirer.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 47.300, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på TDKK 2.389.015.

De realiserede resultater for koncernens aktiviteter i 2022 vurderes samlet set at være tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne, som blev meldt ud for året, hvor forventningerne vurderes på baggrund af resultat før skat, værdireguleringer af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi og værdiregulering af børsnoterede værdipapirer. De realiserede resultater for 2022 er skabt via sædvanlige aktiviteter, hvor resultatet i 2021 var betydelig påvirket af ekstraordinære indtægter vedrørende salget af Formuepleje Holding A/S.

Domis

Årets resultat for koncernens ejendomsaktiviteter er tilfredsstillende, når der tages hensyn til udviklingen i markedet. Der er i regnskabsåret overdraget mange lejligheder i Lighthouse, og det har påvirket koncernen positivt. De øvrige igangsatte ejendomsprojekter udvikler sig planmæssigt og i overensstemmelse med forventningerne. Forretningsområdet har været påvirket af prisstigninger på byggeomkostninger, stigende inflation og stigende renter. Det har medført, at igangsættelse af nye projekter er blevet revurderet.

Forretningsområdet har de kommende år en god pipeline, hvor der udvikles spændende og gode projekter. Koncernen har en god likviditet, og derfor er der også et ønske om, at forretningsområdet igangsætter flere langsigtede projekter. Pipeline dækker en tidshorisont på op til ca. 10 år før realisering.

Finansieringen af forretningsområdet består af realkredit og bankfinansiering. Hovedparten af realkreditfinansieringen har fast rente i en årrække, som følge af blandt andet renteswapaftaler. Der henvises til note 19 for omtale herom.

Otium

Fritidssektoren

Årets resultat for koncernens aktiviteter inden for fritidssektoren vurderes samlet set for mindre tilfredsstillende. Der er igangsat en række strategiske ændringer, der gør, at aktiviteterne i fremtiden forventer at udvikle sig tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Fællesskabet

Årets resultat for koncernens aktiviteter indenfor fællesskabet, herunder barer og natklubber har samlet set leveret et yderst tilfredsstillende resultat, hvor både top- og bundlinje har leveret rekordresultat, selvom årets første måned var ramt af restriktioner relateret til covid-19.

Creari

FP Kapital A/S herunder ejerskabet af Formuepleje Holding A/S

Regnskabsåret har været påvirket af to væsentlige temaer: inflation og krigen i Europa. Dette har sat markante aftryk på de finansielle markeder, hvilket har medført kursfald og stigende volatilitet. De ekstreme udsving på kapitalmarkederne har påvirket Formuepleje både på indtjening samt performance i kerneprodukter.

Ejerskabet i FP Kapital A/S er langsigtet, hvor der fortsat er stor tillid og tiltro til selskabet. Det gælder både ejerskabet og investeringerne i kapitalforeninger. I løbet af året er der foretaget en række ændringer i selskabet, som styrker vores forventninger til fremtiden.

Koncernens investering i FP Kapital A/S måles pr. 31. december 2022 til kostpris.

Produktions- og handelsvirksomheder

Årets resultat for forretningsområdet anses for tilfredsstillende, når der tages hensyn til de store ændringer i markedsbetingelserne i løbet af året.

Børsnoterede og unoterede værdipapirer

Årets resultat for dette forretningsområde har været utilfredsstillende, idet ejendomsinvesteringer inden for tysk retail har medført urealiserede kurstab, og årets resultat har for de danske børsnoterede værdipapirer været betydeligt påvirket af kursfald og stor volatilitet på de finansielle markeder.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer, at koncernens resultat før skat i 2023 udgør i niveauet DKK 40 - 60 mio. før værdireguleringer af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi og værdiregulering af børsnoterede værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret model. Der henvises til note 11, 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	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Nettoomsætning		124.550	84.465	11.988	9.844
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	2.575	-262	807	4.614
Andre driftsindtægter	2	2.964	17.687	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-22.107	-16.510	-2.116	-2.620
Andre eksterne omkostninger		-48.785	-40.967	-6.438	-5.583
Bruttoresultat		59.197	44.413	4.241	6.255
Personaleomkostninger	3	-45.136	-36.162	-4.383	-2.476
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-3.627	-3.161	0	0
Resultat før finansielle poster		10.434	5.090	-142	3.779
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	77	10.457
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2, 5	60.374	1.014.456	40.287	936.277
Finansielle indtægter	6	51.790	59.654	84.668	65.995
Finansielle omkostninger	7	-73.895	-28.343	-67.367	-24.170
Resultat før skat		48.703	1.050.857	57.523	992.338
Skat af årets resultat	8	-1.403	-36.656	-4.941	-15.053
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		47.300	1.014.201	52.582	977.285
Resultat af ophørte aktiviteter	9	0	361	0	0
Årets resultat		47.300	1.014.562	52.582	977.285

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		1.764	2.301	0	0
Goodwill		8.342	352	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	10	10.106	2.653	0	0
Investeringsejendomme	11	1.304.067	1.199.117	221.000	220.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	4.647	3.410	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	7.683	7.946	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.316.397	1.210.473	221.000	220.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	311.889	344.352
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	290.752	895.616	102.640	87.497
Kapitalandele i kapitalinteresser	15	496.848	0	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	16	0	0	794.498	734.073
Tilgodehavender i associerede virksomheder	16	371.476	466.599	345.190	456.508
Andre værdipapirer og kapitalandele	16,18	414.649	330.773	414.649	330.773
Deposita	16	4.041	3.603	0	0
Andre tilgodehavender	16,19	72.204	61.713	59.347	60.222
Finansielle anlægsaktiver		1.649.970	1.758.304	2.028.213	2.013.425
Anlægsaktiver		2.976.473	2.971.430	2.249.213	2.233.425
Varebeholdninger	17	20.847	10.446	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.637	2.258	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.725	8.332	41.909	24.129
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		199.668	23.519	199.312	26.554
Andre tilgodehavender	19	14.997	8.961	5.445	6.383
Selskabsskat		0	0	0	92
Periodeafgrænsningsposter	20	3.085	1.010	0	0
Tilgodehavender		260.112	44.080	246.666	57.158
Likvide beholdninger		122.367	314.099	83.881	296.841
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	9	0	14.688	0	0
Omsætningsaktiver		403.326	383.313	330.547	353.999
Aktiver		3.379.799	3.354.743	2.579.760	2.587.424

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	21	10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		166.259	248.958	1.944	44.692
Reserve for sikringstransaktioner		14.422	-3.148	7.498	-4.311
Overført resultat		2.114.164	1.978.689	2.285.403	2.184.118
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		2.304.845	2.234.499	2.304.845	2.234.499
Minoritetsinteresser		84.170	122.284	0	0
Egenkapital		2.389.015	2.356.783	2.304.845	2.234.499
Hensættelse til udskudt skat	23	45.616	48.703	25.364	15.000
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	4.569	4.437
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		0	9.113	0	9.113
Hensatte forpligtelser		45.616	57.816	29.933	28.550
Ansvarlig lånekapital		38.260	6.360	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		708.922	280.541	128.940	129.482
Kreditinstitutter		44.859	453.271	41.195	54.458
Deposita		6.972	5.616	2.570	2.419
Anden gæld		0	6.163	0	5.527
Langfristede gældsforpligtelser	24	799.013	751.951	172.705	191.886

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Ansvarlig lånekapital	24	2.314	505	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	24	8.968	9.299	555	544
Kreditinstitutter	24	19.217	21.192	13.427	13.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.676	4.220	327	481
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	10.908	19.414
Selskabsskat		10.095	0	1.138	0
Anden gæld	19,24	92.463	143.032	45.922	98.622
Periodeafgrænsningsposter	25	3.422	3.962	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	9	0	5.983	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		146.155	188.193	72.277	132.489
Gældsforpligtelser		945.168	940.144	244.982	324.375
Passiver		3.379.799	3.354.743	2.579.760	2.587.424
Resultatdisponering	22				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	28				
Nærtstående parter	29				
Begivenheder efter balancedagen	30				
Anvendt regnskabspraksis	31				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs-	Reserve for	Reserve for	Overført	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	kapital	nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	sikrings- transaktioner	resultat	ekskl. minori- tets- interesser	interesser	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	10.000	248.958	-3.148	1.978.689	2.234.499	122.284	2.356.783
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-33.775	-33.775
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	22.525	0	22.525	0	22.525
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-4.955	0	-4.955	0	-4.955
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	194	194	943	1.137
Årets resultat	0	-82.699	0	135.281	52.582	-5.282	47.300
Egenkapital 31. december	10.000	166.259	14.422	2.114.164	2.304.845	84.170	2.389.015

Moderselskab

	Selskabs-	Reserve for	Reserve for	Overført	Egenkapital	Minoritets-	I alt
	kapital	nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	sikrings- transaktioner	resultat	ekskl. minori- tets- interesser	interesser	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	10.000	44.692	-4.311	2.184.118	2.234.499	0	2.234.499
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	15.139	0	15.139	0	15.139
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-3.330	0	-3.330	0	-3.330
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	5.955	5.955	0	5.955
Årets resultat	0	-42.748	0	95.330	52.582	0	52.582
Egenkapital 31. december	10.000	1.944	7.498	2.285.403	2.304.845	0	2.304.845

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		47.300	1.014.562
Reguleringer	26	-35.814	-1.003.102
Ændring i driftskapital	27	-53.807	249.502
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-42.321	260.962
Renteindbetalinger og lignende		49.645	52.268
Renteudbetalinger og lignende		-9.672	-8.948
Pengestrømme fra ordinær drift		-2.348	304.282
Betalt selskabsskat		-222	-704
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-2.570	303.578
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-8.549	-67
Køb af materielle anlægsaktiver		-105.879	-796.388
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-272.334	-726.371
Salg af immaterielle anlægsaktiver		0	291
Salg af materielle anlægsaktiver		0	15.288
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		115.924	933.094
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		119.086	119.678
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		57.653	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-94.099	-454.475
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-64.260	-7.589
Ændring af gæld til kreditinstitutter		-410.386	385.213
Ændring af gæld/tilgodehavender til tilknyttede virksomheder		-31.390	-8.346
Ændring af gæld/tilgodehavender til associerede virksomheder		-83.745	-16.173
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		492.310	69.769
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		33.709	327
Betalt udbytte		-33.775	-7.630
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-97.537	415.571

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		TDKK	TDKK
Ændring i likvider		-194.206	264.674
Likvider 1. januar		316.573	51.899
Likvider 31. december		122.367	316.573
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		122.367	316.573
Likvider 31. december		122.367	316.573

Noter til årsregnskabet

1	Værdiregulering af investeringsaktiver	Koncern		Morderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
	Værdireguleringer af investerings-ejendomme	2.575	-262	807	4.614
		2.575	-262	807	4.614

2 Særlige poster

I regnskabsposterne "Andre driftsindtægter" og "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder" indgår nedenstående særlige poster:

Indtægtsførte tilskud fra Covid-19 hjælpepakker	1.830	14.038	0	0
Avance ved salg af Formuepleje Holding A/S	0	769.258	0	769.258
	1.830	783.296	0	769.258

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	43.823	35.160	4.136	2.170
Pensioner	219	278	208	257
Andre omkostninger til social sikring	412	316	37	42
Andre personaleomkostninger	682	408	2	7
	45.136	36.162	4.383	2.476
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	2.775	651	2.775	651
Bestyrelse	225	225	225	225
	3.000	876	3.000	876
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	73	70	5	4

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

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.097	768	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.530	2.393	0	0
	3.627	3.161	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
5 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af resultater i associerede virksomheder	55.316	204.992	36.684	125.798
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	5.058	810.479	3.603	810.479
Tab ved salg af associerede virksomheder	0	-1.015	0	0
	60.374	1.014.456	40.287	936.277
6 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	9.713	26.789	9.571	26.778
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	953	0	41.338	8.582
Andre finansielle indtægter	41.124	32.865	33.759	30.635
	51.790	59.654	84.668	65.995
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	28	599	743
Andre finansielle omkostninger	73.895	28.315	66.768	23.427
	73.895	28.343	67.367	24.170
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	8.961	0	1.628	0
Årets udskudte skat	-8.042	29.729	7.033	12.134
Regulering af udskudt skat tidligere år	484	6.927	-3.720	2.919
	1.403	36.656	4.941	15.053

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
9 Ophørte aktiviteter				
Nettoomsætning	0	15.266	0	0
Andre driftsindtægter	0	5.692	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	0	-8.377	0	0
Andre eksterne omkostninger	0	-4.375	0	0
Bruttoresultat	0	8.206	0	0
Personaleomkostninger	0	-4.715	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-464	0	0
Resultat før finansielle poster	0	3.027	0	0
Finansielle indtægter	0	23	0	0
Finansielle omkostninger	0	-687	0	0
Resultat før skat	0	2.363	0	0
Skat af årets resultat	0	-2.002	0	0
Resultat af ophørte aktiviteter	0	361	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	5.053	0	0
Anlægsaktiver	0	5.053	0	0
Tilgodehavender	0	7.161	0	0
Likvide beholdninger	0	2.474	0	0
Omsætningsaktiver	0	9.635	0	0
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	0	14.688	0	0
Gældsforpligtelser	0	5.983	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	0	5.983	0	0

Noter til årsregnskabet

10 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede lignende rettig- heder TDKK	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	4.259	1.440
Tilgang i årets løb	0	8.550
Kostpris 31. december	4.259	9.990
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.958	1.088
Årets afskrivninger	537	560
Ned- og afskrivninger 31. december	2.495	1.648
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.764	8.342
Afskrives over	3-8 år	3-10 år

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme TDKK	Moderselskab Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	1.228.630	228.461
Tilgang i årets løb	102.375	193
Kostpris 31. december	1.331.005	228.654
Værdireguleringer 1. januar	-29.513	-8.461
Årets værdireguleringer	2.575	807
Værdireguleringer 31. december	-26.938	-7.654
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.304.067	221.000
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	23.390	0

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 revurderer 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:

Parkeringspladser måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 1.449, og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 396. Der er anvendt 4,3 % i afkastkrav. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 24.500. 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 uudlejede lejemål. De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 8.433, og de budgetterede omkostninger udgør TDKK 1.670. Der er anvendt et afkastkrav på 3,06 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 221.000. Ejendommene er beliggende centralt i Aarhus.

Visse investeringsejendomme (primært erhverv) måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for uudlejede lejemål for i alt TDKK 5.053. De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 21.232, og de budgetterede omkostninger udgør TDKK 1.322. Der er anvendt et afkastkrav i intervallet 4 % - 7,35 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 6,11 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 330.700. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme under udførelse er opgjort på baggrund af en pris pr. byggeretsmeter, som er værdiansat til TDKK 13,5 pr. byggeretsmeter. Dagsværdien er vurderet af en uafhængig mægler. Dagsværdien for disse er TDKK 702.853. Ejendommene er beliggende i København. For øvrige investeringsejendomme under udførelse er det ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen, da investeringsejendommene er anskaffet i slutningen af 2022. Ejendommene er beliggende i Næstved. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 727.867.

De samlede værdireguleringer i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 udgør TDKK 2.575.

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Moderselskabet:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for uudlejede lejemål. Der er tale om blandet ejendomme med bolig- og erhvervsudlejning.

De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 8.433, og de budgetterede omkostninger udgør TDKK 1.670. Der er anvendt et afkastkrav på 3,06 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 221.000. Ejendommene er beliggende centralt i Aarhus.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene i koncernen

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,06 % - 7,35 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme kan opgøres til 4,77 %.

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

Af den samlede bogførte værdi pr. 31. december 2022 på TDKK 1.304.067 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter indgåede købsaftaler eller pris pr. byggeretsmeter i alt TDKK 727.867, og er ikke medtaget i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Afkastprocent	4,52	4,77	5,02
Dagsværdi	608.368	576.200	547.237
Ændring i dagsværdi	32.168	0	-28.963

For investeringsejendomme værdiansat efter pris pr. byggeretsmeter vil en ændring heri på DKK +/- 100 medføre en regulering i dagsværdien på DKK +/- 5.195.000.

Noter til årsregnskabet

12 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Indretning af le- jede lokaler TDKK
Kostpris 1. januar	8.415	15.878
Tilgang i årets løb	2.085	1.420
Kostpris 31. december	10.500	17.298
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.005	7.932
Årets afskrivninger	848	1.683
Ned- og afskrivninger 31. december	5.853	9.615
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.647	7.683

Noter til årsregnskabet

13 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK
Kostpris 1. januar	308.248	157.457
Tilgang i årets løb	10.101	153.032
Afgang i årets løb	-58	-2.241
Kostpris 31. december	318.291	308.248
Værdireguleringer 1. januar	23.316	21.094
Årets afgang	-255	2.556
Årets resultat	77	10.458
Udbytte til moderselskabet	-48.000	-7.170
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	5.761	1.418
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	193	-410
Andre reguleringer	0	-4.630
Værdireguleringer 31. december	-18.908	23.316
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	7.937	8.351
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.569	4.437
Regnskabsmæssig værdi 31. december	311.889	344.352

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	
		TDKK	Ejerandel
Otium Danmark A/S	Aarhus	500	100%
- Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS	Aarhus	80	75%
- Bernhardt ApS*	Aarhus	125	51%
- Bortforpagtningsselskabet 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%

Noter til årsregnskabet

13 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	
		TDKK	Ejerandel
- Restaurationerne ApS*	Aarhus	50	50%
- Die Bierbar A/S*	Aarhus	550	38%
- The Open Kitchen ApS*	Aarhus	40	50%
- Den Gyldne Kro ApS*	Aarhus	50	40%
- Waxies ApS*	Aarhus	51	40%
- Restaurant Slap Af ApS*	Aarhus	200	40%
- Bortforpagtningsselskabet Thorkilds Invest ApS*	Aarhus	50	50%
- Zenza Invest ApS*	Aarhus	80	40%
- SeierFitness ApS	Aarhus	80	50%
CBH PC HOP ApS	Aarhus	125	65%
CBH FPH ApS*	Aarhus	40	1%
Domis Holding A/S	Aarhus	500	60%
- Domis Forsvarsakademiet A/S	Aarhus	400	60%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	400	60%
- Domis Frederiksplads 1.0 ApS	Aarhus	40	60%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	50	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	100	51%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	608	100%
Fæргеbyen ApS	Aarhus	40	100%
Fuglebjerg ApS*	Aarhus	40	45%
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%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	100	60%
Domis Batteriet Holding ApS	Aarhus	41	80%
- Domis Batteriet Projekt ApS	Aarhus	41	80%
- Batteriet K/S	Aarhus	150.125	80%
- Komplementarselskabet Batteriet ApS	Aarhus	125	80%

* Bestemmende indflydelse via ejerftale, stemmedifferentiering eller lignende.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	635.870	80.345	56.240	42.581
Tilgang i årets løb	27.126	563.719	27.126	20.833
Afgang i årets løb	-62.859	-8.194	-1.960	-7.174
Overførsler i årets løb	-480.826	0	160	0
Kostpris 31. december	119.311	635.870	81.566	56.240
Værdireguleringer 1. januar	248.958	295.789	21.376	142.770
Årets afgang	-3.068	-127.306	1.878	-127.306
Årets resultat	61.088	206.915	36.683	125.797
Modtagne udbytter	-119.086	-119.678	-39.086	-119.678
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	1	-207	1	-207
Afskrivning på goodwill	-5.772	-1.924	0	0
Andre reguleringer	0	-4.631	0	0
Overførsler i årets løb	-15.862	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	166.259	248.958	20.852	21.376
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	5.182	1.675	222	768
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	9.113	0	9.113
Regnskabsmæssig værdi 31. december	290.752	895.616	102.640	87.497
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af associerede virksomheder til indre værdi	0	457.102	0	0

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	
		TDKK	Ejerandel
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	50	28%
Kreafunk ApS	Aarhus	196	49%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	40	50%
Projektus III ApS	Aarhus	50	50%
Domis K/S*	Aarhus	29.875	100%
Mums with Love ApS	Mårslet	40	30%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	40	45%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	80	30%
Domis Olof Palmes Allé ApS	Aarhus	40	48%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	40	48%
OPA Vestereng ApS	Aarhus	40	48%
Pilgrim Holding ApS	Skanderborg	184	49%
New Shape Holding ApS	Skanderborg	40	20%
Ø2 Living ApS	Aarhus	80	35%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	125	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%
UrHandleren ApS	Aarhus	50	25%
Olextra ApS	Birkerød	53	27%
Simod Holding A/S	Aarhus	500	45%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	40	25%
PP Venture ApS	Birkerød	160	25%
Original Tender ApS	Aarhus	50	49%

* Aktieselskabet CBH (moderselskab) ejer 60 % af Domis Holding A/S. Domis K/S ejes 100 % af Domis Holding A/S, som dog ikke har bestemmende indflydelse via ejeraftale.

Noter til årsregnskabet

15 Kapitalandele i kapital- interesser	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Overførsler i årets løb	496.848	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	496.848	0	0	0

Kapitalandele i kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital TDKK	Stemme- og ejerandel
FP Kapital A/S	Aarhus	750	19,8%

Noter til årsregnskabet

16 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	472.489	345.855	3.603	61.713	742.424	461.491	345.855	60.222
Tilgang i årets løb	41.644	247.489	438	11.529	111.412	21.396	247.489	163
Afgang i årets løb	-132.450	-99.393	0	-10.650	-51.401	-132.450	-99.393	-10.650
Kostpris 31. december	381.683	493.951	4.041	62.592	802.435	350.437	493.951	49.735
Opskrivninger 1. januar	0	9.739	0	0	0	0	9.739	0
Årets opskrivninger	0	0	0	9.612	0	0	0	9.612
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	0	-4.817	0	0	0	0	-4.817	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-3.309	0	0	0	0	-3.309	0
Opskrivninger 31. december	0	1.613	0	9.612	0	0	1.613	9.612

Noter til årsregnskabet

16 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	5.890	24.821	0	0	8.351	4.983	24.821	0
Årets nedskrivninger	4.317	56.163	0	0	7.937	264	56.163	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	-69	0	0	-8.351	0	-69	0
Nedskrivninger 31. december	10.207	80.915	0	0	7.937	5.247	80.915	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	371.476	414.649	4.041	72.204	794.498	345.190	414.649	59.347

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17 Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	150	223	0	0
Varer under fremstilling	0	4.884	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	1.998	1.737	0	0
Handelsejendomme	18.699	3.602	0	0
	20.847	10.446	0	0

18 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
Koncern		
Børsnoterede danske værdipapirer	-47.370	230.097
Tyske K/S'ere	-16.922	167.422
Øvrige børsnoterede værdipapirer	69	944
Morderselskab		
Børsnoterede danske værdipapirer	-47.370	230.097
Tyske K/S'ere	-16.922	167.422
Øvrige børsnoterede værdipapirer	69	944

Noter til årsregnskabet

19 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	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Renteswap, andre tilgodehavender	18.489	1.491	9.612	0
Renteswap, anden gæld	0	5.527	0	5.527

Koncern:

Koncernen har indgået tre renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. De tre renteswaps har en restløbetid på henholdsvis 2 år, 7 år og 15 år. De tre renteswaps er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen samlet udgør TDKK 18.489. I aftalerne byttes:

- 1) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 0,105% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 42.184.
- 2) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,235% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 83.544.
- 3) 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.

Modervirksomhed:

Selskabet har indgået to renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. De tre renteswaps har en restløbetid på henholdsvis 2 år og 7 år. De tre renteswaps er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør TDKK 9.612. I aftalerne byttes:

- 1) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,235% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 83.544.
- 2) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,29% p.a. på et lån med en restgæld på TDKK 11.518.

20 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

21 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> TDKK
A-aktier	300	1
B-aktier	9.000.000	9.000
C-aktier	999.700	999
		<u>10.000</u>

22 Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat
Overført resultat

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-82.699	-46.831	-42.748	-119.172
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-5.282	37.277	0	0
Overført resultat	135.281	1.024.116	95.330	1.096.457
	<u>47.300</u>	<u>1.014.562</u>	<u>52.582</u>	<u>977.285</u>

23 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar

Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen

Årets indregnede beløb på egenkapitalen

Hensættelse til udskudt skat 31. december

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	48.703	17.658	15.000	1.950
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-8.042	29.729	7.033	12.134
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	4.955	1.316	3.331	916
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>45.616</u>	<u>48.703</u>	<u>25.364</u>	<u>15.000</u>

Noter til årsregnskabet

24 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	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	17.164	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	21.096	6.360	0	0
Langfristet del	38.260	6.360	0	0
Inden for 1 år	2.314	505	0	0
	40.574	6.865	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	665.185	241.987	121.087	126.129
Mellem 1 og 5 år	43.737	38.554	7.853	3.353
Langfristet del	708.922	280.541	128.940	129.482
Inden for 1 år	8.968	9.299	555	544
	717.890	289.840	129.495	130.026
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	2.950	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	41.909	453.271	41.195	54.458
Langfristet del	44.859	453.271	41.195	54.458
Inden for 1 år	13.597	13.030	13.427	13.030
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	5.620	8.162	0	398
Kortfristet del	19.217	21.192	13.427	13.428
	64.076	474.463	54.622	67.886
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	6.972	5.616	2.570	2.419
Langfristet del	6.972	5.616	2.570	2.419
Inden for 1 år	0	0	0	0
	6.972	5.616	2.570	2.419

Noter til årsregnskabet

24 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	0	6.163	0	5.527
Langfristet del	0	6.163	0	5.527
Øvrig kortfristet gæld	92.463	143.032	45.922	98.622
	92.463	149.195	45.922	104.149

25 Periodeafgrænsningsposter

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

26 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022 TDKK	2021 TDKK
Finansielle indtægter	-51.790	-59.677
Finansielle omkostninger	73.895	29.030
Af- og nedskrivninger inklusiv tab/gevinst ved salg og værdireguleringer	1.052	3.343
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-60.374	-1.014.456
Skat af årets resultat	1.403	38.658
	-35.814	-1.003.102

27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-10.402	6.387
Ændring i tilgodehavender	-9.488	124.761
Ændring i leverandører m.v.	-56.442	112.373
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	22.525	5.981
	-53.807	249.502

Noter til årsregnskabet

28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 717.890 er der givet pant i visse investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 1.279.053.

Til sikkerhed for mellemværende med visse realkredit- og kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 119.316 i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 584.982.

Til sikkerhed for mellemværende med visse kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 339.651, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 316.885.
- Likvide beholdninger, TDKK 22.766.

Til sikkerhed for associeret selskabs mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet pant for samlet TDKK 19.046, fordelt på følgende aktiver:

- Unoterede kapitalandele og andre tilgodehavender (finansielle aktiver), TDKK 19.046.
- Transport i salgsprovisioner fra Domis Olof Palmes Allé ApS og OPA Vestereng ApS.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 129.495 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 221.000.

Til sikkerhed for mellemværende med visse kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 317.952, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 316.885.
- Likvide beholdninger, TDKK 1.067.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 2.600, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 221.000.

Til sikkerhed for visse koncernselskabers mellemværender med kreditinstitutter er der afgivet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 21.699.

Til sikkerhed for associeret selskabs mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet pant for samlet TDKK 17.956, fordelt på følgende aktiver:

- Unoterede kapitalandele og andre tilgodehavender (finansielle aktiver), TDKK 17.956.
- Transport i salgsprovisioner fra Domis Olof Palmes Allé ApS og OPA Vestereng ApS.

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 op til 62 måneder og en samlet ydelse på TDKK 25.991.

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

- Bernhardt ApS, TDKK 100
- Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS, TDKK 458
- Die Bierbar A/S, TDKK 639
- Seierfitness ApS, TDKK 6.963
- Bakken Bears A/S, TDKK 3.218
- Aarhus Sea Rangers ApS, TDKK 147
- The Open Kitchen ApS, TDKK 239
- Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS, TDKK 192
- Waxies ApS, TDKK 7.980
- Den Gyldne Kro ApS, TDKK 452
- Zenza Invest ApS, TDKK 316
- Restaurant Slap Af ApS, TDKK 194
- Clemens Bar ApS, TDKK 4.350
- Bortforpagtningsselskabet Thorkilds Invest ApS, TDKK 160
- Risskov Brynet DOI K/S, TDKK 583

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke indgået leje- eller leasingkontrakter.

Noter til årsregnskabet

28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

Ingen udover moderselskabets.

Garantiforpligtelser

Ingen udover moderselskabets.

Øvrige kontraktlige forpligtelser

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

Der er indgået totalentreprisekontrakt med hovedentreprenør. Der er i alt en samlet restforpligtelse inkl. moms på TDKK 167.669.

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

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

- TDKK 2.600 for Søtoften 8 Skanderborg ApS overfor Nykredit Realkredit. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 16.924.
- TDKK 2.800 for Domis Pakhusene 6 A/S overfor DLR Kredit. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 2.576.
- TDKK 10.076 for Domis Katrinebjerg ApS overfor DLR Kredit. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 9.146.
- TDKK 29.200 for Domis Frederiksplads 1.0 ApS overfor DLR Kredit. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 25.526.
- TDKK 34.540 for Risskov Brynet DOI K/S overfor DLR Kredit. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 30.116.
- TDKK 399.314 for Batteriet K/S overfor Jyske Realkredit. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 399.314.
- TDKK 500 for SeierFitness ApS overfor Handelsbanken. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 430.
- Ubegrænset for Domis Frederiksplads 1.0 ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 1.144.
- Ubegrænset for Domis Pakhusene 6 A/S overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 1.023.
- Ubegrænset for Domis Katrinebjerg ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 574.
- Ubegrænset for Domis Frederikshavn A/S overfor Realkredit Danmark. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 42.184.

Noter til årsregnskabet

28 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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

- TDKK 55.956 for Domis Olof Palmes Allé ApS overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 237.120.
- TDKK 1.500 for Nordicals A/S overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 3.695.
- Ubegrænset for Fællesskabet Haveje ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 4.650.
- Ubegrænset for Kreafunk ApS overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2022 TDKK 10.780.

Garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet følgende kautioner vedrørende bygherregarantier for følgende associerede virksomheder:

- TDKK 31.433 for OPA Vestereng ApS overfor JCN Bolig A/S.

Øvrige kontraktlige forpligtelser

Selskabet indestår for betaling af indgået huslejekontrakt mellem SeierFitness ApS og PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS. Den samlede huslejeoplygtelse udgør pr. 31. december 2022 TDKK 6.963.

Selskabet har givet tilsagn om støtte til fortsat drift af selskaberne/støtte til finansiering af igangværende/planlagte projekter som fordeler sig som følger:

- Bakken Bears A/S (ubegrænset)
- Original Tender ApS (begrænset til TDKK 5.000)
- Mums with Love ApS (begrænset til TDKK 3.000)

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor visse kreditinstitutter vedrørende følgende virksomheder:

- Fællesskabet Haveje ApS, TDKK 2.000
- Domis Olof Palmes Allé ApS, TDKK 55.000
- Domis Frederiksplads 1.0 ApS, TDKK 9.450
- Domis Katrinebjerg ApS, TDKK 12.500

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.

Noter til årsregnskabet

29 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

CBH Holding Aarhus 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.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

CBH Holding Aarhus ApS

Hjemsted

Aarhus

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 2022 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 2022 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.

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

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.

Noter til årsregnskabet

31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventuelle 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 købesumallokeringen 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 overtagelsestidspunktet. 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.

Noter til årsregnskabet

31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedsovertagelser

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

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.

Noter til årsregnskabet

31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

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.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg og materielle anlægsaktiver samt indtægter fra Covid-19 hjælpepakker.

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 lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i kapitalinteressen. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i kapitalinteressen før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for kapitalinteressen.

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

Erhvervede rettigheder

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.

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den forventede brugstid på op til 20 år, som er fastsat på baggrund af ledelsens erfaring med de enkelte forretningsområder. Goodwill indeholder positive forskelle opstået ved førstegangsmåling af dattervirksomheder og associerede virksomheder til indre værdi. Virksomhedens investering i datterselskaberne og associerede virksomheder vurderes at være af strategisk betydning for koncernen, og afskrivningsperioden er fastsat under hensyntagen til, at konceptet og forretningsmodellen er velafprøvet og veldokumenteret. Endvidere er der i forbindelse med fastsættelse af afskrivningsperioden taget hensyn til høj stabilitet i branchen samt begrænset teknisk, teknologisk og handelsmæssig forældelse.

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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 2022 er opgjort med udgangspunkt salgsaftale. Dagsværdien reduceres med de forventede færdiggørelsesomkostninger samt et skønnet risikoelement under hensyntagen til usikkerheder forbundet med færdiggørelsen mv.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er opgjort på baggrund af TDKK 13,5 pr. byggeretsmeter i henhold til en uafhængig mæglervurdering.

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.

Noter til årsregnskabet

31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre 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.

Noter til årsregnskabet

31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Noter til årsregnskabet

31 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nominel 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".

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