

---

# ***CBH II ApS***

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

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 32 35 55 36

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2017

Lars-Erik Larsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for CBH II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2017

### **Direktion**

Lars-Erik Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CBH II ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for CBH II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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 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.
- 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 30. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

CBH II ApS  
Mariane Thomsens Gade 1C, 3.  
8000 Aarhus C

Telefon: 72 44 44 25  
Hjemmeside: [www.domis.dk](http://www.domis.dk)

CVR-nr.: 32 35 55 36  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Lars-Erik Larsen

## Revision

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

## Pengeinstitut

Handelsbanken  
Åboulevarden 11-13  
8000 Aarhus C

Nordea  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Andre eksterne omkostninger		-9.785	-189.684
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-9.785</b>	<b>-189.684</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	0	-10.670
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	65.944.808	49.030.512
Finansielle indtægter		870.370	261.050
Finansielle omkostninger		-458.042	-1.867.541
<b>Resultat før skat</b>		<b>66.347.351</b>	<b>47.223.667</b>
Skat af årets resultat	4	-473.386	-569.093
<b>Årets resultat</b>		<b>65.873.965</b>	<b>46.654.574</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	20.000.000	10.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	62.000.000	16.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.868.767	6.673.994
Overført resultat	-29.994.802	13.980.580
	<b>65.873.965</b>	<b>46.654.574</b>
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb	28.000.000	0



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Goodwill		0	1.208.525
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.208.525</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	39.330
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	180.906.120	169.935.463
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>180.906.120</b>	<b>169.974.793</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>180.906.120</b>	<b>171.183.318</b>
Andre tilgodehavender		1.298.635	1.234.864
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.298.635</b>	<b>1.234.864</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.322.499</b>	<b>3.158.158</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.015.119</b>	<b>313.599</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.636.253</b>	<b>4.706.621</b>
<b>Aktiver</b>		<b>187.542.373</b>	<b>175.889.939</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		56.957.265	43.088.498
Overført resultat		59.286.632	89.281.434
Foreslået udbytte for regnskabsåret		62.000.000	16.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>178.368.897</b>	<b>148.494.932</b>
Hensættelse til udskudt skat		128.500	263.546
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		545.919	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>674.419</b>	<b>263.546</b>
Kreditinstitutter		7.000.000	7.000.000
Gældsbrief		800.000	19.635.355
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>7.800.000</b>	<b>26.635.355</b>
Kreditinstitutter	8	0	48.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.500
Selskabsskat		608.432	305.547
Anden gæld	8	90.625	134.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>699.057</b>	<b>496.106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.499.057</b>	<b>27.131.461</b>
<b>Passiver</b>		<b>187.542.373</b>	<b>175.889.939</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje andele i andre selskaber samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbunden hermed.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-10.670
	<b>0</b>	<b>-10.670</b>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	68.720.844	49.030.512
Andel af underskud i associerede virksomheder	-3.545.315	0
Tab/gevinst ved salg af kapitalandele	769.279	0
	<b>65.944.808</b>	<b>49.030.512</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	608.432	305.547
Årets udskudte skat	-135.046	263.546
	<b>473.386</b>	<b>569.093</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	50.000	0
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	-30.000	0
Overførsler i årets løb	-20.000	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-10.670	0
Årets afgang	6.402	0
Årets resultat	0	-10.670
Overførsler i årets løb	4.268	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-10.670</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>39.330</u></b>
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	124.367.430	111.639.939
Tilgang i årets løb	0	39.601.432
Afgang i årets løb	-984.494	-26.873.941
Overførsler i årets løb	20.000	0
Kostpris 31. december	<u>123.402.936</u>	<u>124.367.430</u>
Værdireguleringer 1. januar	45.568.033	36.414.504
Årets afgang	-13.085.978	264.422
Årets resultat	65.175.527	49.039.107
Modtagne udbytter	-40.696.049	-40.150.000
Overførsler i årets løb	-4.268	0
Værdireguleringer 31. december	<u>56.957.265</u>	<u>45.568.033</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>545.919</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>180.906.120</u></b>	<b><u>169.935.463</u></b>

## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Domis Holding A/S	Aarhus	500.000	40,00%
Ejendomsselskabet af 12/12 2013 IVS	København	1	20,00%
Domis Ejendomme Holding ApS	Aarhus	80.000	40,00%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	125.000	50,00%
Karolinegården A/S	Aarhus	500.000	20,00%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	500.000	24,50%
Anpartsselskabet Ø2	Aarhus	500.000	40,00%
Åhusene 7 ApS	Aarhus	100.000	40,00%
Åhusene 9 ApS	Aarhus	100.000	40,00%
Åhusene 11 ApS	Aarhus	100.000	40,00%
Domis København II A/S	Aarhus	500.000	40,00%
Domis Udvikling ApS	Aarhus	50.000	40,00%
Domis Oluf Palmes Alle ApS	Aarhus	50.000	32,00%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	80.000	20,00%
Ejendomsselskabet OMP 11 af 2014 A/S	Aarhus	2.000.000	41,24%
Ejendomsselskabet OMP 11 P/S	Aarhus	9.913.977	20,17%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	80.000	40,00%
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	80.000	40,00%

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	43.088.498	89.281.434	16.000.000	148.494.932
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-16.000.000	-16.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-20.000.000	0	-20.000.000
Årets resultat	0	13.868.767	-9.994.802	62.000.000	65.873.965
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>56.957.265</b>	<b>59.286.632</b>	<b>62.000.000</b>	<b>178.368.897</b>

## 8 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	7.000.000	7.000.000
Langfristet del	7.000.000	7.000.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	48.147
	<b>7.000.000</b>	<b>7.048.147</b>
<b>Gældsbreve</b>		
Mellem 1 og 5 år	800.000	19.635.355
Langfristet del	800.000	19.635.355
Øvrig kortfristet gæld	90.625	134.912
	<b>890.625</b>	<b>19.770.267</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld i associerede virksomheder:		
Anparter i associerede virksomheder til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.025.288	6.350.107

## Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i associerede virksomheder. Pr. 31. december 2016 udgør bankgælden DKK 0 (2015 DKK 4.662.500).

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sælgere for eventuelle moms og skattemæssige korrektioner for solgte kapitalandele. Hæftelsen vedrører tiden op til salgstidspunktet hvis sælgerne har ansvar herfor.

Selskabet har solidarisk med øvrige sælgere af kapitalandele afgivet lejegarantier med op til DKK 7.500.000.

Der er ikke øvrige sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CBH II ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

### 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 associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i 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 de associerede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

#### **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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

#### **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**

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