

---

# ***CBH Holding Aarhus ApS***

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

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 36 04 13 74

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

Claus Harald Hommelhoff  
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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for CBH Holding Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 29. juni 2020

## Direktion

Claus Harald Hommelhoff

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CBH Holding Aarhus ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CBH Holding Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 29. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 36 04 13 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Claus Harald Hommelhoff

### Revision

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

# Koncernoversigt

## Dattervirksomheder

- Aktieselskabet CBH, Aarhus\* (10%)
- Otium Danmark A/S, Aarhus (100%)
  - Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS, Aarhus (75 %)
    - Bernhardt ApS\*, Aarhus (39 %)
  - Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS\*, Aarhus (50 %)
    - Kupé ApS\*, Aarhus (50 %)
  - Clemens Bar ApS\*, Aarhus (35 %)
  - OT Rejs ApS, Aarhus (60 % => 100 %)
  - Live Event Aarhus A/S, Aarhus (100 %)
  - Aarhus Sea Rangers ApS, Aarhus (56,67 %)
  - Bakken Bears A/S, Aarhus (94,16 %)
  - Aros Mad & Drikke ApS\*, Aarhus (33,3 %)
    - Die Bierbar A/S\*, Aarhus (33,3 %)
    - PS 2018 Invest ApS\*, Aarhus (25 %)
      - Den Gyldne Kro ApS\*, Aarhus (20 %)
      - Nordly Risskov ApS\*, Aarhus (20 %)
        - Restaurant Slap Af ApS\*, Aarhus (20 %)
  - SeierFitness ApS\*, Aarhus (50 %)
- Hoptimist ApS, Aarhus (100 %)
- Aktieselskabet Havneinvest, Aarhus (51 %)
  - Havneinvest Århus II ApS, Aarhus (51 %)
- Domis Holding A/S, Aarhus (60 %)
- Domis Udvikling ApS, Aarhus (60 %)
- Domis Frederiksplads ApS, Aarhus (60 %)
  - J.S.S. Development ApS under frivillig likvidation, Aarhus (60 %)
- Domis Ejendomme Holding ApS, Aarhus (60 %) - ophørt den 21. februar 2020
- Domis Pakhusene 6 A/S, Aarhus (100 %)
- Domis SH ApS, Aarhus (100 %) - ophørt den 3. januar 2020
- Domis Helsingforsgade ApS, Aarhus (70 %)
- Domis Helsingforsgade II ApS, Aarhus (70 %)
- Karolinegården A/S\*, Aarhus (30 %)
- Domis Katrinebjerg ApS, Aarhus (100 %)
- Søtoften 8 Skanderborg ApS, Aarhus (51 %)
- Domis Frederikshavn Holding A/S, Aarhus (100 %)
  - Domis Frederikshavn A/S, Aarhus (100 %)
- Færgebyen ApS, Aarhus (100 %)
- Anpartsselskabet Lighthouse United, Aarhus (55 %)
  - Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv, Aarhus (55 %)
  - Anpartsselskabet Lighthouse Living, Aarhus (55 %)
  - Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit, Aarhus (55 %)
- Domis Kanalhusene ApS, Aarhus (90%)
- Domis Voldbjergvej A/S, Aarhus (80%)
  - Domis Voldbjergvej Bolig ApS, Aarhus (80%)
- Domis Sylbæk Academy A/S, Aarhus (100%)

\* Bestemmende indflydelse via ejeraftale eller lignende



# Koncernoversigt

## Associerede virksomheder

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

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

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

# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	106.266	307.819	654.089	120.832	211.065
Resultat af ordinær primær drift	9.611	51.149	133.697	78.108	4.523
Resultat før finansielle poster	11.251	51.618	134.449	78.631	4.520
Resultat af finansielle poster	229.747	136.813	51.388	79.517	124.288
Årets resultat	222.802	167.916	162.737	125.513	122.168
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.266.401	1.781.351	1.691.596	1.811.183	1.825.996
Egenkapital	1.423.817	1.228.813	1.051.671	965.557	895.347
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-316.573	167.636	-13.083	-10.045	-28.042
- investeringsaktivitet	36.000	-10.748	342.090	131.256	-375.242
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-139.859	-382.226	345.014	304.773	509.719
- finansieringsaktivitet	135.330	-52.090	-152.480	-280.842	473.211
Årets forskydning i likvider	-145.243	104.798	176.527	-159.631	69.927
Antal medarbejdere	70	68	75	101	102
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	10,6%	16,8%	20,6%	65,1%	2,1%
Afkastningsgrad	0,5%	2,9%	7,9%	4,3%	0,2%
Soliditetsgrad	62,8%	69,0%	62,2%	53,3%	49,0%
Forrentning af egenkapital	16,8%	14,7%	16,1%	13,5%	14,9%

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

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

Koncernen investerer derudover i øvrige virksomhedstyper.

Koncernen ejer 33,5 % af aktierne i Formuepleje Holding A/S og selskabets direktør, Claus Hommelhoff, er fortsat seniorformuerådgiver i Formuepleje A/S.

Aktiviteterne i koncernen kan opdeles i følgende hovedområder:

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

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på TDKK 222.802, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 1.423.817.

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

### *Formuepleje Holding A/S*

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

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

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

### *Udlejningsejendomme samt ejendomsudviklingsprojekter*

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

Finansieringen af forretningsområdet består af realkredit og bankfinansiering. Hovedparten af realkreditfinansiering har fast rente i en årrække, som følge af blandt andet swaptaler. Der henvises til note 21 for omtale herom.

# Ledelsesberetning

## *Produktions- og handelsvirksomheder*

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

## *Fritidssektoren*

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

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

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

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

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>106.266</b>	<b>307.819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		3.652	0	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	21.851	14.597	0	0
Andre driftsindtægter		2.505	502	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-28.958	-161.981	0	0
Andre eksterne omkostninger		-52.309	-56.594	-294	-295
<b>Bruttoresultat</b>		<b>53.007</b>	<b>104.343</b>	<b>-294</b>	<b>-295</b>
Personaleomkostninger	3	-37.983	-40.841	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-2.908	-11.851	0	0
Andre driftsomkostninger		-865	-33	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.251</b>	<b>51.618</b>	<b>-294</b>	<b>-295</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	23.086	20.634
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	222.654	109.924	1.278	-1.536
Finansielle indtægter	7	23.354	40.489	4.154	1.265
Finansielle omkostninger	8	-16.261	-13.600	-3.749	-4.672
<b>Resultat før skat</b>		<b>240.998</b>	<b>188.431</b>	<b>24.475</b>	<b>15.396</b>
Skat af årets resultat	9	-18.196	-20.515	630	679
<b>Årets resultat</b>		<b>222.802</b>	<b>167.916</b>	<b>25.105</b>	<b>16.075</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	0	0	0
Erhvervede lignende rettigheder		3.487	1.548	0	0
Goodwill		1.085	31.788	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	10	<b>4.572</b>	<b>33.336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	11	817.049	691.343	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	4.790	9.613	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	7.254	3.550	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	12	0	1.022	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	12	0	3.672	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>829.093</b>	<b>709.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	249.981	232.594
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	464.407	386.761	10.499	10.108
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	15	0	0	7.000	7.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder	15	7.483	0	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	15	166.794	124.742	36.018	25.654
Deposita	15	3.213	4.652	0	0
Andre tilgodehavender	15	0	0	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>641.897</b>	<b>516.155</b>	<b>303.498</b>	<b>275.356</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.475.562</b>	<b>1.258.691</b>	<b>303.498</b>	<b>275.356</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Råvarer og hjælpematerialer		277	495	0	0
Varer under fremstilling		9.290	3.362	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		5.630	48.522	0	0
Handelsejendomme		457.296	0	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>472.493</b>	<b>52.379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.075	10.405	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	19.201	13.214
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		83.851	139.272	2.030	3.037
Andre tilgodehavender		51.187	84.853	558	1.521
Udskudt skatteaktiv	16	0	0	0	872
Selskabsskat		0	0	3.692	11.000
Periodeafgrænsningsposter	17	2.010	1.786	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>141.123</b>	<b>236.316</b>	<b>25.481</b>	<b>29.644</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>177.223</b>	<b>233.965</b>	<b>4.116</b>	<b>1.021</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>790.839</b>	<b>522.660</b>	<b>29.597</b>	<b>30.665</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.266.401</b>	<b>1.781.351</b>	<b>333.095</b>	<b>306.021</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		50	50	50	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		386.456	303.627	100.418	78.162
Overført resultat		-86.010	-17.742	200.028	208.649
Foreslået udbytte for regnskabsåret		11.000	12.000	11.000	12.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet</b>		<b>311.496</b>	<b>297.935</b>	<b>311.496</b>	<b>298.861</b>
Minoritetsinteresser		1.112.321	930.878	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.423.817</b>	<b>1.228.813</b>	<b>311.496</b>	<b>298.861</b>
Hensættelse til udskudt skat	16	63.459	60.227	429	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	5.439	0
Andre hensættelser	19	1.080	2.000	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>64.539</b>	<b>62.227</b>	<b>5.868</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		0	9.519	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		336.831	280.349	0	0
Kreditinstitutter		71.657	14.788	11.147	0
Deposita		10.097	6.063	0	0
Anden gæld		55.482	61.334	2.412	1.393
Periodeafgrænsningsposter		0	1.012	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	20	<b>474.067</b>	<b>373.065</b>	<b>13.559</b>	<b>1.393</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Ansvarlig lånekapital	20	0	1.060	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	20	7.285	7.100	0	0
Kreditinstitutter	20	109.742	21.241	1.912	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.239	16.321	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	5.362
Gæld til associerede virksomheder		23.041	14.711	0	0
Selskabsskat		15.069	5.185	0	0
Deposita		1.500	1.515	0	0
Anden gæld	20,21	50.815	48.274	260	405
Periodeafgrænsningsposter	20,22	1.287	1.839	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>303.978</b>	<b>117.246</b>	<b>2.172</b>	<b>5.767</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>778.045</b>	<b>490.311</b>	<b>15.731</b>	<b>7.160</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.266.401</b>	<b>1.781.351</b>	<b>333.095</b>	<b>306.021</b>
Begivenheder efter balancedagen	1				
Resultatdisponering	18				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	25				
Nærtstående parter	26				
Anvendt regnskabspraksis	27				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital	Minoritets- interesser	I alt
		indre værdis metode			ekskl. minori- tets- interesser		
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	303.627	-17.742	12.000	297.935	930.877	1.228.812
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.000	-12.000	-16.000	-28.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-498	0	-498	-4.484	-4.982
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	110	0	110	986	1.096
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-1.009	0	-1.009	5.097	4.088
Årets resultat	0	82.829	-66.871	11.000	26.958	195.845	222.803
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50</b>	<b>386.456</b>	<b>-86.010</b>	<b>11.000</b>	<b>311.496</b>	<b>1.112.321</b>	<b>1.423.817</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital	Minoritets- interesser	I alt
		indre værdis metode			ekskl. minori- tets- interesser		
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	78.162	208.649	12.000	298.861	0	298.861
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-12.000	-12.000	0	-12.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-470	0	-470	0	-470
Årets resultat	0	22.256	-8.151	11.000	25.105	0	25.105
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50</b>	<b>100.418</b>	<b>200.028</b>	<b>11.000</b>	<b>311.496</b>	<b>0</b>	<b>311.496</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		222.802	167.916
Reguleringer	23	-225.186	-73.177
Ændring i driftskapital	24	-302.097	67.986
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-304.481</b>	<b>162.725</b>
Renteindbetalinger og lignende		12.807	13.814
Renteudbetalinger og lignende		-16.261	-13.600
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-307.935</b>	<b>162.939</b>
Betalt selskabsskat		-8.638	4.697
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-316.573</b>	<b>167.636</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-3.435	-1.405
Køb af materielle anlægsaktiver		-139.859	-434.833
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-49.323	-46.755
Salg af immaterielle anlægsaktiver		31.571	3.734
Salg af materielle anlægsaktiver		39.499	314.179
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		69.606	83.916
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		87.941	70.416
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>36.000</b>	<b>-10.748</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.305	62.701
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-28.992	-102.993
Tilbagebetaling af tilgodehavende fra associerede virksomheder		57.790	14.711
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-9.241	-10.484
Optagelse af gæld i realkreditinstitutter		64.931	0
Optagelse af gæld i kreditinstitutter		87.147	0
Betalt udbytte		-28.000	-16.025
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>135.330</b>	<b>-52.090</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		TDKK	TDKK
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-145.243</b>	<b>104.798</b>
Likvider 1. januar		212.724	107.926
<b>Likvider 31. december</b>		<b>67.481</b>	<b>212.724</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		177.223	233.965
Kassekredit		-109.742	-21.241
<b>Likvider 31. december</b>		<b>67.481</b>	<b>212.724</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

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

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	21.851	11.535	0	0
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	0	3.062	0	0
	<b>21.851</b>	<b>14.597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	36.238	35.627	0	0
Pensioner	614	3.112	0	0
Andre omkostninger til social sikring	336	379	0	0
Andre personaleomkostninger	795	1.723	0	0
	<b>37.983</b>	<b>40.841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>70</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	628	9.449	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.280	2.382	0	0
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	20	0	0
	<b>2.908</b>	<b>11.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Moderselskab	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	25.262	20.634
Forskydning af intern rente på varebeholdninger inden for koncernen	-2.176	0
	<b>23.086</b>	<b>20.634</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud i associerede virksomheder	166.968	77.826	1.242	-229
Afskrivning af goodwill	-151	-661	0	-1.307
Nedskrivning af goodwill	0	-1.101	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	55.839	33.871	36	0
Tab ved salg af associerede virksomheder	-2	-11	0	0
	<b>222.654</b>	<b>109.924</b>	<b>1.278</b>	<b>-1.536</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>7 Finansielle indtægter</b>				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	10.547	26.675	0	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.383	1.070
Andre finansielle indtægter	12.807	13.814	2.771	195
	<b>23.354</b>	<b>40.489</b>	<b>4.154</b>	<b>1.265</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	312	23
Andre finansielle omkostninger	16.261	13.600	3.437	4.649
	<b>16.261</b>	<b>13.600</b>	<b>3.749</b>	<b>4.672</b>
<b>9 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	19.092	20.189	16	291
Årets udskudte skat	-850	0	-600	-913
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-46	326	-46	-57
	<b>18.196</b>	<b>20.515</b>	<b>-630</b>	<b>-679</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Færdiggjorte udviklingsprojekter TDKK	Erhvervede lignende rettigheder TDKK	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	104	2.852	59.199
Tilgang i årets løb	0	2.496	940
Afgang i årets løb	-104	-152	-58.699
Kostpris 31. december	0	5.196	1.440
Ned- og afskrivninger 1. januar	104	1.304	27.411
Årets afskrivninger	0	557	206
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-104	-152	-27.262
Ned- og afskrivninger 31. december	0	1.709	355
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>3.487</b>	<b>1.085</b>

## 11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	692.469
Tilgang i årets løb	113.210
Afgang i årets løb	-31.057
Overførsler i årets løb	23.772
Kostpris 31. december	798.394
Værdireguleringer 1. januar	-1.126
Årets værdireguleringer	21.851
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.070
Værdireguleringer 31. december	18.655
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>817.049</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	2.732



# Noter til årsregnskabet

## 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:*

Måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 1.213, og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 578. Der er anvendt 3,25 % i afkastkrav. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 19.600. Pladserne er beliggende i Aarhus.

#### *Investeringsejendomme:*

Visse investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af dagsværdien af byggeretsmeter, som i henhold til indgåede aftaler udgør TDKK 10 pr. betm. Der er i dagsværdien pr. 31. december 2019 korrigeret i forhold til byggeriets færdiggørelsesgrad og risikofaktorer. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 240.884. Ejendommene er beliggende i Aarhus.

Øvrige investeringsejendomme måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for uudlejede lejemål. De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 29.565, og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 3.420. Der er anvendt et afkastkrav i intervallet 3,0 % - 7,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 4,63 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 560.968. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,00 % - 7,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,58 %.

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 2019 på TDKK 817.044 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter betm. TDKK 248.844 og er fastsat til et uændret beløb i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i afkastprocent	-0,25 % TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Afkastprocent	4,33	4,58	4,83
Dagsværdi	850.810	817.044	786.781
Ændring i dagsværdi	33.766	0	-30.263

## 12 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Indretning af le- jede lokaler TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver TDKK
Kostpris 1. januar	16.438	7.634	1.022	3.672
Tilgang i årets løb	1.928	4.720	0	20.100
Afgang i årets løb	-7.882	0	-1.022	0
Overførsler i årets løb	0	0	0	-23.772
Kostpris 31. december	10.484	12.354	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.735	4.084	0	0
Årets afskrivninger	1.155	1.016	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-2.196	0	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	5.694	5.100	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.790</b>	<b>7.254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 13 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Kostpris 1. januar	140.352	140.338
Overførsler i årets løb	1.300	14
Kostpris 31. december	141.652	140.352
Værdireguleringer 1. januar	92.242	78.661
Årets resultat	25.263	20.634
Udbytte til moderselskabet	-14.000	-7.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-469	-39
Forskydning i intern rente på varebeholdninger	-2.176	0
Overførsler i årets løb	-2.027	-14
Værdireguleringer 31. december	98.833	92.242
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.057	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	5.439	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>249.981</b>	<b>232.594</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Aktieselskabet CBH*	Aarhus	10.000	10%
Otium Danmark A/S	Aarhus	500	100%
- Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS	Aarhus	80	75%
- Bernhardt ApS*	Aarhus	125	39%
- Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS*	Aarhus	50	50%
- Kupé ApS*	Aarhus	50	50%
- Clemens Bar ApS*	Aarhus	50	35%
- OT Rejs ApS	Aarhus	125	100%
- Live Event Aarhus A/S	Aarhus	500	100%
- Aarhus Sea Rangers ApS	Aarhus	187	57%
- Bakken Bears A/S	Aarhus	651	94%
- Aros Mad & Drikke ApS*	Aarhus	50	33%
- Die Bierbar A/S*	Aarhus	550	33%
- PS 2018 Invest ApS*	Aarhus	50	25%
- Den Gyldne Kro ApS*	Aarhus	50	20%

# Noter til årsregnskabet

## 13 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
- Nordly Risskov ApS*	Aarhus	51	20%
- Restaurant Slap Af ApS*	Aarhus	200	20%
- SeierFitness ApS*	Aarhus	80	50%
Hoptimist ApS	Aarhus	125	100%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	500	51%
- Havneinvest Århus II ApS	Aarhus	125	51%
Domis Holding A/S	Aarhus	500	60%
Domis Udvikling ApS	Aarhus	50	60%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	400	60%
- J.S.S. Development ApS under frivillig likvidation	Aarhus	1.600	60%
Domis Ejendomme Holding ApS - ophørt i februar 2020	Aarhus	80	60%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	608	100%
Domis SH ApS - ophørt i januar 2020	Aarhus	50	100%
Domis Helsingforsgade ApS	Aarhus	50	70%
Domis Helsingforsgade II ApS	Aarhus	125	70%
Karolinegården A/S*	Aarhus	500	30%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	50	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	100	51%
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	50	55%
- Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv	Aarhus	40	55%
- Anpartsselskabet Lighthouse Living	Aarhus	40	55%
- Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit	Aarhus	40	55%
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	505	100%
- Domis Frederikshavn A/S	Aarhus	5.002	100%
Domis Kanalhusene ApS	Aarhus	50	90%
Domis Voldbjergvej A/S	Aarhus	500	80%
Domis Voldbjergvej Bolig ApS	Aarhus	40	80%
Færgebyen ApS	Aarhus	40	100%
Domis Sylbæk Academy A/S	Aarhus	500	100%

\* Bestemmende indflydelse via ejerftale eller lignende

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>14 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	81.389	82.024	10.189	10.178
Tilgang i årets løb	404	129	50	25
Afgang i årets løb	-3.217	-740	-25	0
Overførsler i årets løb	-625	-24	-1.300	-14
Kostpris 31. december	<u>77.951</u>	<u>81.389</u>	<u>8.914</u>	<u>10.189</u>
Værdireguleringer 1. januar	303.712	267.709	-819	1.603
Årets afgang	-5.116	-4.624	35	0
Valutakursregulering	0	118	0	0
Årets resultat	172.225	77.826	1.242	-229
Modtagne udbytter	-87.941	-35.658	-900	-900
Afskrivning på goodwill	-151	-1.762	0	-1.307
Overførsler i årets løb	3.727	18	2.027	14
Værdireguleringer 31. december	<u>386.456</u>	<u>303.627</u>	<u>1.585</u>	<u>-819</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.745</u>	<u>0</u>	<u>738</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>464.407</u></b>	<b><u>386.761</u></b>	<b><u>10.499</u></b>	<b><u>10.108</u></b>

## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Formuepleje Holding A/S	Aarhus	7.500	34%
Zenza Invest ApS	Aarhus	80	50%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	40	50%
Projektus III ApS	Aarhus	40	50%
Domis K/S*	Aarhus	29.875	100%
Skejbyvej 1 I/S	Aarhus	4.000	45%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS	Aarhus	50	45%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	125	50%
Ø2 Living ApS	Aarhus	80	35%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	80	30%
Domis Olof Palmes Allé ApS	Aarhus	40	48%
Pilgrim Holding ApS	Aarhus	184	49%
MMAN Holding ApS**	Aarhus	50	33%
RTS Hørning A/S	Aarhus	500	45%
Tif & Tiffy Denmark ApS	Aarhus	300	49%

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 15 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern				Morderselskab			
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Andre tilgode- havender	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	4.700	108.624	4.652	4.000	7.000	4.700	21.463	4.000
Tilgang i årets løb	500	39.884	856	1.398	0	500	9.179	1.398
Afgang i årets løb	0	-547	-2.295	0	0	0	-250	0
Overførsler i årets løb	7.483	0	0	0	0	0	0	0
Kostpris 31. december	12.683	147.961	3.213	5.398	7.000	5.200	30.392	5.398
Opskrivninger 1. januar	0	23.185	0	0	0	0	4.190	0
Årets opskrivninger	0	3.024	0	0	0	0	1.661	0
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	0	-225	0	0	0	0	-225	0
Opskrivninger 31. december	0	25.984	0	0	0	0	5.626	0

# Noter til årsregnskabet

## 15 Øvrige finansielle anlægsaktiver (fortsat)

	Koncern				Moderselskab			
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita	Andre tilgode- havender	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	der i associe- de virksomhe- der	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nedskrivninger 1. januar	4.700	7.068	0	4.000	0	4.700	0	4.000
Årets nedskrivninger	500	93	0	1.398	0	500	0	1.398
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-10	0	0	0	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	5.200	7.151	0	5.398	0	5.200	0	5.398
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.483</b>	<b>166.794</b>	<b>3.213</b>	<b>0</b>	<b>7.000</b>	<b>0</b>	<b>36.018</b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>16 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	60.227	18.246	-872	41
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-850	41.823	-600	-913
Årets indregnede beløb i balancen	4.082	158	1.901	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>63.459</b>	<b>60.227</b>	<b>429</b>	<b>-872</b>

### 17 Periodeafgrænsningsposter

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

### 18 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	11.000	12.000	11.000	12.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	82.829	35.918	22.256	-405
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	195.844	152.457	0	0
Overført resultat	-66.871	-32.459	-8.151	4.480
	<b>222.802</b>	<b>167.916</b>	<b>25.105</b>	<b>16.075</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>19 Andre hensættelser</b>				
Koncernen har forpligtelser på solgte lejligheder i forbindelse med 1 og 5 års gennemgang. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 1.080 (2018: TDKK 2.000) til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for udbedringsomkostninger.				
Andre hensættelser	1.080	2.000	0	0
	<b>1.080</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 20 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:

### Ansvarlig lånekapital

Mellem 1 og 5 år	0	9.519	0	0
Langfristet del	0	9.519	0	0
Inden for 1 år	0	1.060	0	0
	<b>0</b>	<b>10.579</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	306.675	251.626	0	0
Mellem 1 og 5 år	30.156	28.723	0	0
Langfristet del	336.831	280.349	0	0
Inden for 1 år	7.285	7.100	0	0
	<b>344.116</b>	<b>287.449</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 20 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	18.186	10.791	1.072	0
Mellem 1 og 5 år	53.471	3.997	10.075	0
Langfristet del	<u>71.657</u>	<u>14.788</u>	<u>11.147</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	12.295	1.002	1.912	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	97.447	20.239	0	0
Kortfristet del	<u>109.742</u>	<u>21.241</u>	<u>1.912</u>	<u>0</u>
	<b><u>181.399</u></b>	<b><u>36.029</u></b>	<b><u>13.059</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Deposita</b>				
Mellem 1 og 5 år	10.097	6.063	0	0
Langfristet del	<u>10.097</u>	<u>6.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Øvrige deposita	1.500	1.515	0	0
	<b><u>11.597</u></b>	<b><u>7.578</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anden gæld</b>				
Efter 5 år	7.000	7.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	48.482	54.334	2.412	1.393
Langfristet del	<u>55.482</u>	<u>61.334</u>	<u>2.412</u>	<u>1.393</u>
Øvrig kortfristet gæld	50.816	48.265	260	405
	<b><u>106.298</u></b>	<b><u>109.599</u></b>	<b><u>2.672</u></b>	<b><u>1.798</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 21 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Forpligtelser	17.550	11.550	2.412	1.393

### Koncernen:

Koncernen har indgået 4 renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån og kassekredit lån. Renteswappene har en restløbetid på op til 5 og 10 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør TDKK -17.550. I aftalerne byttes:

- 1) en variabel rente på CIBOR 3 mdr. med en fast rente på 4,9% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 23.849
- 2) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,29% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 11.518
- 3) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,235% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 94.739
- 4) en variabel rente med en fast rente på 2,050% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 2.412

### Modervirksomheden:

Selskabet har indgået 1 renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet kassekredit lån. Renteswappene har en restløbetid på op til 22 år. I aftalerne byttes en variabel rente med en fast rente på 2,050% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 2.412.

## 22 Periodeafgrænsningsposter

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

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
<b>23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-23.354	-40.489
Finansielle omkostninger	16.261	13.600
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg og værdiregulering	-18.893	-2.746
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-222.654	-109.924
Skat af årets resultat	18.196	20.515
Andre reguleringer	5.258	45.867
	<b>-225.186</b>	<b>-73.177</b>
<b>24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-420.114	-35.411
Ændring i tilgodehavender	41.810	142.126
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-920	0
Ændring i leverandører m.v.	76.108	-38.729
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	1.019	0
	<b>-302.097</b>	<b>67.986</b>

# Noter til årsregnskabet

## 25 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

#### Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 344.116 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 662.285.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 340.000 og skadesløsbrev på i alt TDKK 43.000 til sikkerhed for mellemværende med realkredit og kreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 307.793.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 275.155, fordelt på følgende aktiver:

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

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

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

#### Modervirksomheden:

Selskabet har afgivet hensigtserklæring overfor Realkredit Danmark for mellemværende med Domis Kanalhusene ApS.

Den samlede regnskabsmæssige værdi heraf udgør pr. 31. december 2019 TDKK 10.719.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Leje- og leasingforpligtelser

#### Koncernen:

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 3-85 måneder og en samlet ydelse på TDKK 20.139.

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

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

#### Modervirksomheden:

Selskabet har ikke indgået leje- og leasingkontrakter.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Kautions- og garantiforpligtelser

#### Koncernen:

##### *Kautionsforpligtelser*

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

- TDKK 4.500 for Anpartsselskabet Æggepakkeriet overfor Realkredit Danmark/Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 15.766
- TDKK 100.000 for Anpartsselskabet Æggepakkeriet overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 261.535
- Ubegrænset for Domis Olof Palmes Allé IVS overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 0
- TDKK 24.750 for Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 265.667
- Ubegrænset for associerede virksomheder i Domis Holding A/S overfor banken. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 150.709
- TDKK 13.000 for Pilgrim Export ApS & Aktieselskabet Rdk overfor Nordea. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 31.512
- TDKK 5.250 og TDKK 8.967 for Bryg K/S overfor Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 359.674
- TDKK 13.000 for Sylbæk K/S overfor Nordea. Gælden udgør pr. 31. december 2019 TDKK 27.637

##### *Garantiforpligtelser*

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

##### *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 totalentreprisekontrakter med hovedentreprenørerne for de respektive ejendomsprojekter. Der er i alt en samlet restforpligtelse ekskl. moms på TDKK 900.056.

Udlejer af et datterselskabs lokaler, Tribe Atlantic A/S, har opsagt datterselskabets lejemål. Datterselskabet bestrider udlejers ret hertil. Uanset udfaldet af denne sag vil datterselskabet kunne fortsætte sine aktiviteter i det kommende regnskabsår. Det er ledelsens vurdering, at sagen heller ikke på sigt samlet set, vil få væsentlige økonomiske konsekvenser for selskabet.

Indeståelse for betaling af varemellemværende mellem Hoptimist ApS og leverandøren MV Plast (maks. TDKK 1.200).



# Noter til årsregnskabet

## 25 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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

Koncernen har solidarisk med øvrige sælgere af kapitalandele i Koncenton Svanevej Nørrebro A/S afgivet lejegarantier med op til TDKK 7.500. Heraf er TDKK 327 afsat i regnskabet.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor kreditinstitut vedrørende selskabet:

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

### **Modervirksomheden:**

#### *Kautionsforpligtelser*

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

- TDKK 20.000 for Domis Voldbjergvej A/S overfor Jutlander Bank.

#### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har ingen garantiforpligtelser.

#### *Øvrige kontraktlige forpligtelser*

Selskabet har ingen øvrige kontraktlige forpligtelser.

### **Andre eventualforpligtelser**

#### **Koncernen:**

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

#### **Modervirksomheden:**

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

# Noter til årsregnskabet

## 26 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Claus Harald Hommelhoff

Hovedanpartshaver

#### Transaktioner

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

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CBH Holding Aarhus ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2019 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Konsolideringspraksis

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedsovertagelser*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Minoritetsinteresser**

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

#### *Virksomhedsovertagelser*

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

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Leasing

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

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

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

## 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 tjenesteydelsen.

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

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Investeringsjendomme, Handelsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

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

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

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

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

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

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende årsammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i 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 investeringsjendomme pr. 31. december 2019 er opgjort med udgangspunkt i salgsaftaler. Dagsværdien reduceres med de forventede færdiggørelsesomkostninger samt et skønnet risikoelement under hensyntagen til usikkerheder forbundet med færdiggørelsen mv.

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



# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller reovering. Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

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

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

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

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

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

### Varebeholdninger

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

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

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 27 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

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