
CBH Holding Aarhus ApS

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 36 04 13 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/6 2021

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 18

Noter til årsregnskabet 20

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. juni 2021

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Aarhus, den 30. juni 2021

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

* Bestemmende indflydelse via ejeraftale eller lignende

Koncernoversigt

Associerede virksomheder

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

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

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	75.059	106.266	307.819	654.089	120.832
Resultat af ordinær primær drift	2.791	9.611	51.149	133.697	78.108
Resultat før finansielle poster	21.998	11.251	51.618	134.449	78.631
Resultat af finansielle poster	48.534	229.747	136.813	51.388	79.517
Årets resultat	77.221	222.802	167.916	162.737	125.513
Balance					
Balancesum	2.596.904	2.266.401	1.781.351	1.691.596	1.811.183
Egenkapital	1.408.247	1.423.817	1.228.813	1.051.671	965.557
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-656.930	-316.573	167.636	-13.083	-10.045
- investeringsaktivitet	317.916	36.000	-10.748	342.090	131.256
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-35.888	-139.859	-382.226	345.014	304.773
- finansieringsaktivitet	371.010	135.330	-52.090	-152.480	-280.842
Årets forskydning i likvider	31.996	-145.243	104.798	176.527	-159.631
Antal medarbejdere	68	70	68	75	101
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	29,3%	10,6%	16,8%	20,6%	65,1%
Afkastningsgrad	0,8%	0,5%	2,9%	7,9%	4,3%
Soliditetsgrad	54,2%	62,8%	69,0%	62,2%	53,3%
Forrentning af egenkapital	5,5%	16,8%	14,7%	16,1%	13,5%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

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

Koncernen investerer derudover i øvrige virksomhedstyper.

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

Aktiviteterne i koncernen kan opdeles i følgende hovedområder:

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på TDKK 77.221, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 1.408.247.

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

Formuepleje Holding A/S

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

Porteføljeinvesteringer i såvel børsnoterede som unoterede værdipapirer

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

Udlejningsejendomme samt ejendomsudviklingsprojekter

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

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

Ledelsesberetning

Produktions- og handelsvirksomheder

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

Fritidssektoren

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

Målsætninger og forventninger for det kommende år

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

Ledelsen forventer, at resultat før skat i 2021 udgør i niveauet DKK 155 - DKK 180 mio. før værdireguleringer af investeringsejendommene, som måles til dagsværdi. I forventning til resultat før skat, er der ikke indregnet en gevinst ved salg af en andel af Formuepleje Holding A/S jf. afsnittet "Efterfølgende begivenheder".

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret model. Værdiansættelsen er således blandt andet påvirket af det anvendte afkastkrav. Der henvises til note 11, hvor der fremgår en følsomhedsanalyse ved ændret afkastkrav.

Begivenheder efter balancedagen

Det associerede selskab, Aktieselskabet CBH, har i regnskabsåret 2021 indgået en betinget aftale omkring salg af en andel af aktierne i Formuepleje Holding A/S. Transaktionen drøftes på et kommende aktionærmøde i Formuepleje Holding A/S. Vilåret for en handel er at en række betingelser opfyldes herunder Finanstilsynets godkendelse. En endelig transaktion vil medføre en betydelig regnskabsmæssig gevinst.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		75.059	106.266	0	0
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		2.804	3.652	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	28.381	21.851	0	0
Andre driftsindtægter	2	19.207	2.505	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-21.012	-28.958	0	0
Andre eksterne omkostninger		-40.369	-52.309	-446	-294
Bruttoresultat		64.070	53.007	-446	-294
Personaleomkostninger	3	-38.364	-37.983	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-3.708	-2.908	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-865	0	0
Resultat før finansielle poster		21.998	11.251	-446	-294
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	3.641	23.086
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	86.816	222.654	3.338	1.278
Finansielle indtægter	7	24.425	23.354	8.401	4.154
Finansielle omkostninger	8	-62.707	-16.261	-19.837	-3.749
Resultat før skat		70.532	240.998	-4.903	24.475
Skat af årets resultat	9	6.689	-18.196	-422	630
Årets resultat		77.221	222.802	-5.325	25.105

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		2.968	3.487	0	0
Goodwill		558	1.085	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	10	3.526	4.572	0	0
Investeringsejendomme	11	616.158	817.049	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	4.385	4.790	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	6.994	7.254	0	0
Materielle anlægsaktiver		627.537	829.093	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	237.439	249.981
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	390.588	464.407	1.336	10.499
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	15	0	0	18.704	7.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder	15	85.688	7.483	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	15,16	201.588	166.794	25.583	36.018
Deposita	15	4.038	3.213	0	0
Andre tilgodehavender	15	16.821	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		698.723	641.897	283.062	303.498
Anlægsaktiver		1.329.786	1.475.562	283.062	303.498
Varebeholdninger	17	886.767	472.493	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.359	4.075	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	13.257	19.201
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		25.551	83.851	2.334	2.030
Andre tilgodehavender		246.077	51.187	6.240	558
Selskabsskat		3.620	0	3.620	3.692
Periodeafgrænsningsposter	18	1.267	2.010	0	0
Tilgodehavender		280.874	141.123	25.451	25.481
Likvide beholdninger		99.477	177.223	9.578	4.116
Omsætningsaktiver		1.267.118	790.839	35.029	29.597
Aktiver		2.596.904	2.266.401	318.091	333.095

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital		50	50	50	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		302.802	386.456	92.895	100.418
Reserve for sikringstransaktioner		-8.614	-13.689	-2.170	-1.881
Overført resultat		-4.356	-72.321	204.107	201.909
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000	11.000	0	11.000
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		294.882	311.496	294.882	311.496
Minoritetsinteresser		1.113.365	1.112.321	0	0
Egenkapital		1.408.247	1.423.817	294.882	311.496
Hensættelse til udskudt skat	20	32.470	63.459	576	429
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	5.439
Andre hensættelser	21	0	1.080	0	0
Hensatte forpligtelser		32.470	64.539	576	5.868
Ansvarlig lånekapital		6.360	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		347.415	336.831	0	0
Kreditinstitutter		332.864	71.657	9.202	11.147
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.894	0	0	0
Deposita		8.616	10.097	0	0
Anden gæld		283.702	55.482	2.783	2.412
Langfristede gældsforpligtelser	22	1.010.851	474.067	11.985	13.559

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Ansvarlig lånekapital	22	178	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	22	7.695	7.285	0	0
Kreditinstitutter	22	24.959	109.742	2.004	1.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.702	95.239	0	0
Gæld til associerede virksomheder		0	23.041	0	0
Selskabsskat		0	15.069	0	0
Deposita		0	1.500	0	0
Anden gæld	22,23	51.831	50.815	8.644	260
Periodeafgrænsningsposter	24	2.971	1.287	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		145.336	303.978	10.648	2.172
Gældsforpligtelser		1.156.187	778.045	22.633	15.731
Passiver		2.596.904	2.266.401	318.091	333.095
Resultatdisponering	19				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	27				
Nærtstående parter	28				
Anvendt regnskabspraksis	29				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	386.456	-13.689	-72.321	11.000	311.496	1.112.321	1.423.817
Afgang	0	0	0	0	0	0	-62.223	-62.223
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-11.000	-11.000	-16.650	-27.650
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-195	0	0	-195	-1.756	-1.951
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	43	0	0	43	387	430
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	5.227	-5.364	0	-137	-1.260	-1.397
Årets resultat	0	-83.654	0	73.329	5.000	-5.325	82.546	77.221
Egenkapital 31. december	50	302.802	-8.614	-4.356	5.000	294.882	1.113.365	1.408.247

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	100.418	-1.881	201.909	11.000	311.496	0	311.496
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-11.000	-11.000	0	-11.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-371	0	0	-371	0	-371
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	82	0	0	82	0	82
Årets resultat	0	-7.523	0	2.198	0	-5.325	0	-5.325
Egenkapital 31. december	50	92.895	-2.170	204.107	0	294.882	0	294.882

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		77.221	222.802
Reguleringer	25	-77.197	-225.186
Ændring i driftskapital	26	-649.033	-302.097
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-649.009	-304.481
Renteindbetalinger og lignende		24.425	12.807
Renteudbetalinger og lignende		-17.688	-16.261
Pengestrømme fra ordinær drift		-642.272	-307.935
Betalt selskabsskat		-14.658	-8.638
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-656.930	-316.573
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-52	-3.435
Køb af materielle anlægsaktiver		-35.888	-139.859
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-109.469	-49.323
Salg af immaterielle anlægsaktiver		0	31.571
Salg af materielle anlægsaktiver		260.066	39.499
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		35.464	69.606
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		167.795	87.941
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		317.916	36.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-28.371	-8.305
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-82.379	-28.992
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-5.809	0
Tilbagebetaling af tilgodehavende fra associerede virksomheder		38.003	57.790
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		371	-9.241
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		39.366	64.931
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		253.236	87.147
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		250.000	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		-65.757	0
Betalt udbytte		-27.650	-28.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		371.010	135.330

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		TDKK	TDKK
Ændring i likvider		31.996	-145.243
Likvider 1. januar		67.481	212.724
Likvider 31. december		99.477	67.481
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		67.610	177.223
Deponering		31.867	0
Kassekredit		0	-109.742
Likvider 31. december		99.477	67.481

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme	28.381	21.851	0	0
	28.381	21.851	0	0
2 Særlige poster				
Indtægtsførte tilskud fra Covid-19 hjælpepakker	18.055	0	0	0
	18.055	0	0	0
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	37.003	36.238	0	0
Pensioner	641	614	0	0
Andre omkostninger til social sikring	333	336	0	0
Andre personaleomkostninger	387	795	0	0
	38.364	37.983	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	68	70	0	0

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

Noter til årsregnskabet

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

	Moderselskab	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	19.674	25.262
Forskydning af intern rente på varebeholdninger inden for koncernen	-16.033	-2.176
	3.641	23.086

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	84.765	166.968	1.287	1.242
Afskrivning af goodwill	0	-151	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	2.051	55.839	2.051	36
Tab ved salg af associerede virksomheder	0	-2	0	0
	86.816	222.654	3.338	1.278

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
7 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	9.878	10.547	0	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.800	1.383
Andre finansielle indtægter	14.547	12.807	6.601	2.771
	24.425	23.354	8.401	4.154
8 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	312
Andre finansielle omkostninger	62.707	16.261	19.837	3.437
	62.707	16.261	19.837	3.749
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	142	19.092	142	16
Årets udskudte skat	-6.882	-850	229	-600
Regulering af skat vedrørende tidligere år	51	-46	51	-46
	-6.689	18.196	422	-630

Noter til årsregnskabet

10 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

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

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	798.394
Tilgang i årets løb	34.809
Afgang i årets løb	-209.417
Kostpris 31. december	623.786
Værdireguleringer 1. januar	18.655
Årets værdireguleringer	28.381
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-54.664
Værdireguleringer 31. december	-7.628
Regnskabsmæssig værdi 31. december	616.158
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	2.959

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 1.666, og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 666. Der er anvendt 4,0 % i afkastkrav. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 25.000. Pladserne er beliggende i Aarhus.

Investeringsejendomme:

Visse investeringsejendomme (primært bolig) måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for uudlejede lejemål. Det budgetterede bruttoresultat udgør TDKK 8.538. Der er anvendt et afkastkrav i intervallet 3,0 % - 3,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 3,1 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 274.863. Ejendommene er beliggende i Aarhus.

Visse investeringsejendomme (primært erhverv) måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for uudlejede lejemål. Det budgetterede bruttoresultat udgør TDKK 17.719. Der er anvendt et afkastkrav i intervallet 3,7 % - 7,6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 5,9 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 302.295. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn.

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

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,00 % - 7,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,51 %.

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

Af den samlede bogførte værdi pr. 31. december 2020 på TDKK 616.158 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter indgående overdragelsesaftaler TDKK 14.000, og fastsat til et uændret beløb i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i tomgang	-0,25 % TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Tomgang	4,26	4,51	4,76
Dagsværdi	651.621	616.158	584.419
Ændring i dagsværdi	35.463	0	-31.739

Noter til årsregnskabet

12 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	10.484	12.354
Tilgang i årets løb	865	1.121
Afgang i årets løb	-495	0
Kostpris 31. december	<u>10.854</u>	<u>13.475</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.694	5.100
Årets afskrivninger	1.230	1.381
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-455	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.469</u>	<u>6.481</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.385</u>	<u>6.994</u>
Afskrives over	<u>3-10 år</u>	<u>3-10 år</u>

Noter til årsregnskabet

13 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK
Kostpris 1. januar	141.652	140.352
Overførsler i årets løb	0	1.300
Kostpris 31. december	141.652	141.652
Værdireguleringer 1. januar	98.833	92.242
Årets resultat	19.909	25.263
Udbytte til moderselskabet	-10.850	-14.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-250	-469
Forskydning i intern rente på varebeholdninger	-16.033	-2.176
Overførsler i årets løb	0	-2.027
Værdireguleringer 31. december	91.609	98.833
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.178	4.057
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	5.439
Regnskabsmæssig værdi 31. december	237.439	249.981

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	51%
- Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS*	Aarhus	50	50%
- Kupé ApS*	Aarhus	50	50%
- Clemens Bar ApS*	Aarhus	50	40%
- OT Rejs ApS	Aarhus	125	100%
- Live Event Aarhus A/S	Aarhus	500	100%
- Aarhus Sea Rangers ApS	Aarhus	187	57%
- Bakken Bears A/S	Aarhus	651	94%
- Aros Mad & Drikke ApS*	Aarhus	50	50%
- Die Bierbar A/S*	Aarhus	550	38%
- PS 2018 Invest ApS*	Aarhus	50	50%
- Den Gyldne Kro ApS*	Aarhus	50	40%

Noter til årsregnskabet

13 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
- Nordly Risskov ApS*	Aarhus	51	40%
- Restaurant Slap Af ApS*	Aarhus	200	40%
- SeierFitness ApS*	Aarhus	80	50%
- Original Tender ApS	Aarhus	50	69%
- Zenza Invest ApS*	Aarhus	80	50%
CBH FPH ApS*	Aarhus	40	1%
Hoptimist ApS	Aarhus	125	100%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	500	51%
- Lighthouse Parkering ApS	Aarhus	40	51%
Domis Holding A/S	Aarhus	500	60%
Domis Udvikling ApS	Aarhus	50	60%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	400	60%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	608	100%
Domis Helsingforsgade III ApS	Aarhus	40	70%
Karolinegården A/S*	Aarhus	500	30%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	50	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	80	60%
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 Vakant A/S	Aarhus	500	100%
FC Fælles Holding ApS*	Aarhus	40	1%

* Bestemmende indflydelse via ejerftale eller lignende

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	77.951	81.389	8.914	10.189
Tilgang i årets løb	11.565	404	0	50
Afgang i årets løb	-8.898	-3.217	-8.864	-25
Overførsler i årets løb	-236	-625	0	-1.300
Kostpris 31. december	<u>80.382</u>	<u>77.951</u>	<u>50</u>	<u>8.914</u>
Værdireguleringer 1. januar	386.456	303.712	1.585	-819
Årets afgang	-663	-5.116	-686	35
Årets resultat	84.765	172.225	1.287	1.242
Modtagne udbytter	-167.795	-87.941	-900	-900
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-159	0	0	0
Afskrivning på goodwill	0	-151	0	0
Overførsler i årets løb	198	3.727	0	2.027
Værdireguleringer 31. december	<u>302.802</u>	<u>386.456</u>	<u>1.286</u>	<u>1.585</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>195</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>7.209</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>390.588</u>	<u>464.407</u>	<u>1.336</u>	<u>10.499</u>

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Formuepleje Holding A/S	Aarhus	7.500	43%
Kreatfunk ApS	Aarhus	196	49%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	40	50%
Projektus III ApS	Aarhus	40	50%
Domis K/S*	Aarhus	29.875	100%
Skejbyvej 1 I/S	Aarhus	4.000	45%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS	Aarhus	50	45%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Bolig ApS	Aarhus	40	45%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	40	45%
Ø2 Living ApS	Aarhus	80	35%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	125	50%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	80	30%
Domis Olof Palmes Allé ApS	Aarhus	40	48%
Pilgrim Holding ApS	Aarhus	184	49%
Simod Holding A/S	Aarhus	500	45%
Tif & Tiffy Denmark ApS	Aarhus	300	49%
Midtfasen 1 ApS	Aarhus	40	50%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	40	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	500	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	40	50%
Jacobsminde Holding P/S	Aarhus	500	50%
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS	Aarhus	40	50%

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

Noter til årsregnskabet

15 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern				Moderselskab			
	Tilgodehaven- der i associe- rede virksom- heder	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele	Deposita	Andre tilgode- havender	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- der	Tilgodehaven- der i associe- rede virksom- heder	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	12.683	147.961	3.213	5.398	7.000	5.200	30.392	5.398
Tilgang i årets løb	76.833	104.008	825	16.821	11.704	0	8.850	0
Afgang i årets løb	0	-29.277	0	0	0	0	-10	0
Kostpris 31. december	89.516	222.692	4.038	22.219	18.704	5.200	39.232	5.398
Opskrivninger 1. januar	0	25.984	0	0	0	0	5.626	0
Årets opskrivninger	0	43	0	0	0	0	-2.571	0
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	0	-963	0	0	0	0	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-19.404	0	0	0	0	0	0
Opskrivninger 31. december	0	5.660	0	0	0	0	3.055	0

Noter til årsregnskabet

15 Øvrige finansielle anlægsaktiver (fortsat)

	Koncern				Morderselskab			
	Tilgodehaven- der i associe- rede virksom-	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele	Deposita	Andre tilgode- havender	Tilgodehaven- der i tilknytte- de virksomhe- rede virksom-	Tilgodehaven- der i associe- rede virksom-	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele	Andre tilgode- havender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nedskrivninger 1. januar	5.200	7.151	0	5.398	0	5.200	0	5.398
Årets nedskrivninger	150	26.535	0	0	0	0	16.704	0
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-6.922	0	0	0	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	3.828	26.764	0	5.398	0	5.200	16.704	5.398
Regnskabsmæssig værdi 31. december	85.688	201.588	4.038	16.821	18.704	0	25.583	0

Noter til årsregnskabet

16 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
Koncern		
Børsnoterede danske værdipapirer	1.594	13.134
Øvrige børsnoterede værdipapirer	-30.947	178.400
Moderselskab		
Børsnoterede danske værdipapirer	60	5.123
Øvrige børsnoterede værdipapirer	-2.631	14.930

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17 Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	226	277	0	0
Varer under fremstilling	7.081	9.290	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	5.964	5.630	0	0
Handelsejendomme	872.717	457.296	0	0
Forudbetaling for varer	779	0	0	0
	886.767	472.493	0	0

18 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
19 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000	11.000	0	11.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-83.654	82.829	-7.523	22.256
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	82.546	195.844	0	0
Overført resultat	73.329	-66.871	2.198	-8.151
	77.221	222.802	-5.325	25.105

20 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	63.459	60.110	429	-872
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-6.882	-850	229	-600
Afgang vedrørende solgte selskaber og øvrige reguleringer	-24.107	4.199	-82	1.901
Hensættelse til udskudt skat 31. december	32.470	63.459	576	429

21 Andre hensættelser

Koncernen har forpligtelser på solgte lejligheder i forbindelse med 1 og 5 års gennemgang. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 0 (2019: TDKK 1.080) til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for udbedringsomkostninger.

Andre hensættelser	0	1.080	0	0
	0	1.080	0	0

Noter til årsregnskabet

22 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Mellem 1 og 5 år	6.360	0	0	0
Langfristet del	6.360	0	0	0
Inden for 1 år	178	0	0	0
	6.538	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	313.693	306.675	0	0
Mellem 1 og 5 år	33.722	30.156	0	0
Langfristet del	347.415	336.831	0	0
Inden for 1 år	7.695	7.285	0	0
	355.110	344.116	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	16.891	18.186	0	1.072
Mellem 1 og 5 år	315.973	53.471	9.202	10.075
Langfristet del	332.864	71.657	9.202	11.147
Inden for 1 år	14.750	12.295	1.946	1.912
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	10.209	97.447	58	0
Kortfristet del	24.959	109.742	2.004	1.912
	357.823	181.399	11.206	13.059
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	31.894	0	0	0
Langfristet del	31.894	0	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	31.894	0	0	0

Noter til årsregnskabet

22 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	8.616	10.097	0	0
Langfristet del	8.616	10.097	0	0
Øvrige deposita	0	1.500	0	0
	8.616	11.597	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	7.000	7.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	276.702	48.482	2.783	2.412
Langfristet del	283.702	55.482	2.783	2.412
Øvrig kortfristet gæld	51.829	50.815	8.644	260
	335.531	106.297	11.427	2.672

Et af koncernes selskaber (Anpartsselskabet Lighthouse United) har indgået en samlet finansieringsaftale, som tidligst skal tilbagebetales, når byggeriet forventes færdigopført i regnskabsåret 2022. Gæld til kreditinstitutter udgør TDKK 252.533 pr. 13. december 2020.

Noter til årsregnskabet

23 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Forpligtelser	12.800	17.550	2.783	2.412

Koncern:

Koncernen har indgået 4 renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en restløbetid på op til 4 og 21 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør TDKK -12.800. I aftalerne byttes:

- 1) en variabel rente på CIBOR -0,11 % med en fast rente på 1,05% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 47.791
- 2) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,29% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 11.518
- 3) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,235% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 91.057
- 4) en variabel rente med en fast rente på 2,050% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 2.783

Modervirksomhed:

Selskabet har indgået 1 renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet kassekredit lån. Renteswappen har en restløbetid på op til 21 år. I aftalens byttes en variabel rente med en fast rente på 2,050% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 2.783.

24 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-24.425	-23.354
Finansielle omkostninger	62.707	16.261
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg og værdireguleringer	-24.584	-18.893
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-86.816	-222.654
Skat af årets resultat	-6.689	18.196
Andre reguleringer	2.610	5.258
	-77.197	-225.186
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-446.161	-420.114
Ændring i tilgodehavender	-209.268	41.810
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.053	-920
Ændring i leverandører m.v.	9.400	76.108
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.951	1.019
	-649.033	-302.097

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 355.110 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 565.495.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 959.600 til sikkerhed for mellemværende med realkredit og kreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 391.880.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 1.244.537, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 150.539
- Unoterede kapitalandele og andre tilgodehavender (finansielle aktiver), TDKK 186.542
- Likvider, TDKK 16.969
- Transport i udbytter og salgsprovisioner fra Formuepleje Holding A/S
- Handelsejendomme, TDKK 890.487

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

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

Modervirksomheden:

Selskabet har stillet deres A- og B-aktier i Aktieselskabet CBH til sikkerhed for Anpartsselskabet Lighthouse Uniteds mellemværende med Nykredit. Sikkerheden er frigivet i løbet af 2021.

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen:

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

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

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

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke indgået leje- og leasingkontrakter.

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkautioner for følgende virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 4.500 for Anpartsselskabet Æggepakkeriet overfor Realkredit Danmark/Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 15.127. Gælden er indfriet efter regnskabsårets udløb
- Ubegrænset for Fællesskabet Haveje ApS overfor Jutlander Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 4.650
- TDKK 24.750 for Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 ApS overfor Danske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 328.396. Gælden er indfriet efter regnskabsårets udløb
- Ubegrænset for associerede virksomheder i Domis Holding A/S overfor banken. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 24.743
- TDKK 5.100 for Nordicals A/S overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 7.000
- TDKK 5.250 og TDKK 8.967 for Bryg K/S overfor Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 24.375
- TDKK 20.000 for Domis Forsvarsakademiet P/S overfor Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2020 TDKK 24.375

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Garantiforpligtelser

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

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

Øvrige kontraktlige forpligtelser

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

Udlejer af et datterselskabs lokaler, Tribe Atlantic A/S, har opsagt datterselskabets lejemål. Datterselskabets ledelse bestrider udlejers ret hertil. Sagen er afgjort i retten i december 2020, men fristen for at anke sagen er først udløbet i det nye regnskabsår. Modparten har ikke anket sagen inden for tidsfristen på 4 uger.

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

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

Koncernen har indgået en totalentreprisekontrakt med en hovedentreprenør. Der er i alt en samlet restforpligtelse ekskl. moms på TDKK 577.462.

Koncernen har indgået en aftale med tredjemand om en afkøbsgaranti af ikke solgte ejerlejligheder i Anpartsselskabet Lighthouse Living pr. 31. december 2023. Afkøbsgarantien udgør pr. 31. december 2020 DKK 1.021 mio. ekskl. moms.

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor kreditinstitut vedrørende selskabet:

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

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

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

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

- TDKK 20.000 for Domis Voldbjergvej A/S overfor Jutlander Bank
- TDKK 10.699 for Domis Kanalhusene ApS overfor Realkredit Danmark

Garantiforpligtelser

Selskabet har ingen garantiforpligtelser.

Øvrige kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen øvrige kontraktelige forpligtelser.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen:

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

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

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

28 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

29 Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2020 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 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.

Noter til årsregnskabet

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

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

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

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

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

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

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

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på 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.

Noter til årsregnskabet

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Leasing

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Incitamentsprogrammer

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

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

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Noter til årsregnskabet

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre 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, samt kompensation fra hjælpepakker.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 3-5 år.

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

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2020 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

29 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 samt lønninger, renter mv. 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.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller reovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Noter til årsregnskabet

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

Varebeholdninger

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

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

Noter til årsregnskabet

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

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

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

29 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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