
CBH Holding Aarhus ApS

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 36 04 13 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/06 2022

Nemanja Stankovic
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 8

Ledelsesberetning 9

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 19

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 29. juni 2022

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CBH Holding Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

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 %)
 - Zenza Invest ApS*, Aarhus (50 %)
 - Clemens Bar ApS*, Aarhus (40 %)
 - OT Rejs ApS, Aarhus (100 %)
 - Live Event Aarhus A/S, Aarhus (100 %)
 - Aarhus Sea Rangers ApS, Aarhus (56,67 %)
 - SeierFitness ApS*, Aarhus (50 %)
 - Bakken Bears A/S, Aarhus (94,16 %)
 - Restaurationerne ApS*, Aarhus (50 %)
 - Die Bierbar A/S*, Aarhus (37,5 %)
 - The Open Kitchen ApS*, Aarhus (50 %)
 - Den Gyldne Kro ApS*, Aarhus (40 %)
 - RES Caters ApS*, Aarhus (40 %)
 - Restaurant Slap Af ApS*, Aarhus (40 %)
- CBH FPH ApS*, Aarhus (1 %)
- CBH PC HOP ApS, Aarhus (100 % => 65 %)
- Domis Frederikshavn Holding A/S, Aarhus (100 %)
 - Domis Frederikshavn A/S, Aarhus (100 %)
- Søtoften 8 Skanderborg ApS, Aarhus (51 %)
- Domis Holding A/S, Aarhus (60 %)
 - Domis Forsvarsakademiet A/S, Aarhus (60 %)
- Aktieselskabet Havneinvest, Aarhus (51 %)
 - Lighthouse Parkering ApS, Aarhus (51 %)
- Karolinegården A/S*, Aarhus (30 %)
- Domis Helsingforsgade III ApS under frivillig likvidation, Aarhus (70 %)
- Domis Pakhusene 6 A/S, Aarhus (100 %)
- Domis Udvikling ApS under frivillig likvidation, Aarhus (60 %)
- Domis Katrinebjerg ApS, Aarhus (100 %)
- Domis Frederiksplads ApS, Aarhus (60 %)
- Færgebyen ApS, Aarhus (100 %)
- Domis Batteriet Holding ApS, Aarhus (80 %)
 - Domis Batteriet Projekt ApS, Aarhus (80 %)
 - Komplementarselskabet Batteriet ApS, Aarhus (80 %)
 - Batteriet K/S, Aarhus (80 %)
- Anpartsselskabet Lighthouse United, Aarhus (55 %)
 - Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv, Aarhus (55 %)
 - Anpartsselskabet Lighthouse Living, Aarhus (55 %)
 - Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit, Aarhus (55 %)
- 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 ejerftale, stemmedifferentiering eller lignende.

Koncernoversigt

Associerede virksomheder

FP Kapital A/S, Aarhus (20%)
Mums with Love ApS, Mårslet (40%)
Kreafunk ApS, Aarhus (49 %)
UrHandleren ApS, Aarhus (25 %)
Olextra ApS, Birkerød (25 %)
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Bolig ApS, Aarhus (45 %)
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS, Aarhus (45 %)
Skejbyvej 1 I/S, Aarhus (45%)
Simod Holding A/S, Aarhus (45 %)
Ølsted Bakker 1 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 2 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 3 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 4 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 5 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 6 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 7 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 8 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 9 ApS, Aarhus (25 %)
Ølsted Bakker 10 ApS, Aarhus (25 %)
PP Venture ApS, Birkerød (25 %)
Pilgrim Holding ApS, Skanderborg (49 %)
Komplementarselskabet Simod ApS, Aarhus (50 %)
Ø2 Living ApS, Aarhus (35 %)
Anpartsselskabet Æggepakkeriet, Aarhus (30 %)
Domis Olof Palmes Allé ApS, Aarhus (48 %)
Projektus III ApS, Aarhus (50 %)
Fællesskabet Haveje ApS, Aarhus (50 %)
Domis K/S*, Aarhus (100 %)
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 %)
Original Tender ApS, Aarhus (69 % => 49 %)
TIF & TIFFY DENMARK ApS, Aarhus (49 %)

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

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2021 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	93.931	55.713	106.266	307.819	654.089
Resultat af ordinær primær drift	-6.459	2.503	9.611	51.149	133.697
Resultat før finansielle poster	11.228	21.710	11.251	51.618	134.449
Resultat af finansielle poster	1.023.360	49.113	229.747	136.813	51.388
Resultat af ophørte aktiviteter	361	-230	0	0	0
Årets resultat	1.001.798	77.221	222.802	167.916	162.737
Balance					
Balancesum	4.524.838	2.596.904	2.266.401	1.781.351	1.691.596
Egenkapital	2.405.244	1.408.247	1.423.817	1.228.813	1.051.671
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	165.254	-656.930	-316.573	167.636	-13.083
- investeringsaktivitet	-411.082	317.916	36.000	-10.748	342.090
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-797.627	-35.888	-139.859	-382.226	345.014
- finansieringsaktivitet	554.636	371.010	135.330	-52.090	-152.480
Årets forskydning i likvider	308.808	31.996	-145.243	104.798	176.527
Antal medarbejdere	74	68	70	68	75
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	12,0%	39,0%	10,6%	16,8%	20,6%
Afkastningsgrad	0,2%	0,8%	0,5%	2,9%	7,9%
Soliditetsgrad	53,2%	54,2%	62,8%	69,0%	62,2%
Forrentning af egenkapital	52,5%	5,5%	16,8%	14,7%	16,1%

Ved præsentation af ophørte aktiviteter er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i perioden 2017-2019.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Aktiviteterne i koncernen kan opdeles i følgende hovedområder:

- Porteføljeinvesteringer i såvel børsnoterede som unoterede værdipapirer herunder i FP Kapital A/S, der ejer Formuepleje Holding A/S.
- Udlejningsejendomme samt ejendomsudviklingsprojekter.
- Produktions- og handelsvirksomheder primært indenfor design og mode.
- Aktiviteter indenfor fritids- og oplevelsessektoren – herunder sport, restauranter og koncerter.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på TDKK 1.001.798, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 2.405.244.

Koncernens resultat for 2021 er betydelig påvirket af en særlig regnskabsmæssig gevinst på DKK 769 mio. vedrørende salg af aktier i Formuepleje Holding A/S. Der henvises til note 2 i årsrapporten.

Koncernens aktiviteter i fritids- og oplevelsessektoren har i lighed med regnskabsåret 2020 været negativt påvirket af Covid-19 pandemien som følge af periodevise tvangslukninger.

De realiserede resultater for koncernens øvrige aktiviteter vurderes som værende meget tilfredsstillende.

Porteføljeinvesteringer i såvel børsnoterede som unoterede værdipapirer

Formuepleje Holding A/S

Aktieselskabet CBH har i regnskabsåret 2021 solgt ejerandelen i Formuepleje Holding A/S til FP Kapital A/S. Salget har medført en regnskabsmæssig gevinst på DKK 769 mio. i regnskabsåret 2021.

Familien Hommelhoff har geninvesteret i FP Kapital A/S med 20% og er fortsat betydelig aktionær i Formuepleje Holding A/S. Genkøbet af aktierne har medvirket til at koncernen har indregnet en merværdi på DKK 457 mio. Merværdien fremkommer via forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og markedsværdien af aktierne. Merværdien afskrives over 20 år, hvilket har en negativ effekt på koncernens resultat i fremtiden.

Udover avancen ved salg af Formuepleje Holding A/S har årets resultat for dette forretningsområde været tilfredsstillende og skal ses i sammenhæng med den generelle udvikling på de finansielle markeder.

Ledelsesberetning

Udlejningsejendomme samt ejendomsudviklingsprojekter

Årets resultat for koncernens ejendomsaktiviteter er tilfredsstillende. Resultatet er skabt på basis af et godt marked for lejeboliger i Aarhus og 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 renteswapaftaler. Der henvises til note 19 for omtale herom.

Produktions- og handelsvirksomheder

Årets resultat for forretningsområdet anses for tilfredsstillende. Resultatet er skabt på basis af et godt økonomisk marked, hvor udbud og efterspørgsel har haft en indvirkning på koncernens aktivitet.

Koncernen har i regnskabsåret 2021 solgt aktiviteten i Hoptimist ApS.

Fritidssektoren

Årets resultat for koncernens aktiviteter inden for fritidssektoren er tilfredsstillende. Flere af koncernens selskaber har i perioder været påvirket negativt af virkningerne af Covid-19, og som følge af regeringens tiltag har en række af virksomhederne lukket aktiviteterne ned i de påtvungne perioder og sendt medarbejderne hjem. Selskaberne har ansøgt om kompensation fra regeringens hjælpepakker.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernens resultat for regnskabsåret 2022 forventes væsentlig reduceret i forhold til regnskabsåret 2021, der har været påvirket af betydelige særlige poster herunder regnskabsmæssig avance ved salg af Formuepleje Holding A/S.

Det er koncernens forventning, at Covid-19 pandemien kun i mindre grad vil påvirke 2022.

Ledelsen forventer, at resultat før skat i 2022 udgør i niveauet DKK 70 - 90 mio. før værdireguleringer af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi og værdiregulering af børsnoterede værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret model.

Der henvises til note 12, hvor der fremgår en følsomhedsanalyse ved ændret afkastkrav.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning		93.931	55.713	0	0
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		4.402	2.804	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver og avance ved salg	1	1.638	28.381	0	0
Andre driftsindtægter	2	17.687	19.207	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-17.402	-10.919	0	0
Andre eksterne omkostninger		-45.303	-36.545	-1.259	-446
Bruttoresultat		54.953	58.641	-1.259	-446
Personaleomkostninger	3	-40.564	-33.670	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-3.161	-3.261	0	0
Resultat før finansielle poster		11.228	21.710	-1.259	-446
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	81.171	3.641
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.015.591	86.816	-1.836	3.338
Finansielle indtægter	7	39.198	24.381	3.166	8.401
Finansielle omkostninger	8	-31.429	-62.084	-1.031	-19.837
Resultat før skat		1.034.588	70.823	80.211	-4.903
Skat af årets resultat	9	-33.151	6.628	-336	-422
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		1.001.437	77.451	79.875	-5.325
Resultat af ophørte aktiviteter	10	361	-230	0	0
Årets resultat		1.001.798	77.221	79.875	-5.325

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		2.301	2.838	0	0
Goodwill		352	558	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	11	2.653	3.396	0	0
Investeringsejendomme	12	1.335.500	616.158	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13	3.407	3.355	0	0
Indretning af lejede lokaler	13	7.948	6.994	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.346.855	626.507	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	14	0	0	313.548	237.439
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	906.069	390.588	0	1.336
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	16	0	0	16.193	18.704
Tilgodehavender i associerede virksomheder	16	79.188	85.688	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	16,17	363.492	201.588	32.720	25.583
Deposita	16	3.603	3.964	0	0
Andre tilgodehavender	16	61.713	16.821	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.414.065	698.649	362.461	283.062
Anlægsaktiver		2.763.573	1.328.552	362.461	283.062
Varebeholdninger	18	1.276.112	879.269	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.258	886	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	758	13.257
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		28.133	25.551	4.164	2.334
Andre tilgodehavender	19	14.700	246.077	4.513	6.239
Selskabsskat		0	3.620	0	3.620
Periodeafgrænsningsposter	20	19.562	1.107	18.342	0
Tilgodehavender		64.653	277.241	27.777	25.450
Likvide beholdninger		405.812	96.136	1.443	9.579
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	10	14.688	15.706	0	0
Omsætningsaktiver		1.761.265	1.268.352	29.220	35.029
Aktiver		4.524.838	2.596.904	391.681	318.091

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital		50	50	50	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		256.387	302.802	167.558	92.895
Reserve for sikringstransaktioner		-4.577	-8.614	-1.430	-2.170
Overført resultat		119.091	644	204.773	204.107
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		370.951	294.882	370.951	294.882
Minoritetsinteresser		2.034.293	1.113.365	0	0
Egenkapital		2.405.244	1.408.247	370.951	294.882
Hensættelse til udskudt skat	22	72.758	32.470	613	576
Hensatte forpligtelser		72.758	32.470	613	576
Ansvarlig lånekapital		6.360	6.360	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		361.297	347.415	0	0
Kreditinstitutter		460.505	332.864	7.234	9.202
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	31.894	0	0
Deposita		7.704	8.616	0	0
Anden gæld		290.993	283.461	1.832	2.783
Langfristede gældsforpligtelser	23	1.126.859	1.010.610	9.066	11.985

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital	23	505	178	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	23	10.912	7.695	0	0
Kreditinstitutter	23	405.724	21.595	2.012	2.004
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23	82.898	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		242.333	56.704	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	8.332	0
Selskabsskat		486	0	486	0
Anden gæld	19,23	167.174	50.765	221	8.644
Periodeafgrænsningsposter	24	3.962	2.971	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	10	5.983	5.669	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		919.977	145.577	11.051	10.648
Gældsforpligtelser		2.046.836	1.156.187	20.117	22.633
Passiver		4.524.838	2.596.904	391.681	318.091
Resultatdisponering	21				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	27				
Nærtstående parter	28				
Begivenheder efter balancedagen	29				
Anvendt regnskabspraksis	30				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den	Reserve for	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
		indre værdis metode	sikrings- transaktioner		TDKK		
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	302.802	-8.614	644	294.882	1.113.365	1.408.247
Tilgang	0	0	0	0	0	5.906	5.906
Afgang	0	0	0	0	0	-636	-636
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-7.630	-7.630
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-5.000	-5.000	0	-5.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	6.932	0	6.932	0	6.932
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.525	0	-1.525	0	-1.525
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-207	-1.370	-2.636	-4.213	1.365	-2.848
Årets resultat	0	-46.208	0	126.083	79.875	921.923	1.001.798
Egenkapital 31. december	50	256.387	-4.577	119.091	370.951	2.034.293	2.405.244

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den	Reserve for	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
		indre værdis metode	sikrings- transaktioner		TDKK		
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	92.895	-2.170	204.107	294.882	0	294.882
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-5.000	-5.000	0	-5.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	950	0	950	0	950
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-210	0	-210	0	-210
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	454	0	0	454	0	454
Årets resultat	0	74.209	0	5.666	79.875	0	79.875
Egenkapital 31. december	50	167.558	-1.430	204.773	370.951	0	370.951

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021	2020
		TDKK	TDKK
Årets resultat		1.001.798	77.221
Reguleringer	25	-979.516	-79.148
Ændring i driftskapital	26	124.686	-647.082
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		146.968	-649.009
Renteindbetalinger og lignende		31.063	24.425
Renteudbetalinger og lignende		-12.035	-17.688
Pengestrømme fra ordinær drift		165.996	-642.272
Betalt selskabsskat		-742	-14.658
Pengestrømme fra driftsaktivitet		165.254	-656.930
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-67	-52
Køb af materielle anlægsaktiver		-797.627	-35.888
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-744.359	-109.469
Salg af immaterielle anlægsaktiver		291	0
Salg af materielle anlægsaktiver		77.188	260.066
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		933.094	35.464
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		120.398	167.795
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-411.082	317.916
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-28.371
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-82.379
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-5.809
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-3.295	-65.386
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		17.099	39.366
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		511.725	253.236
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		3.418	288.003
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		38.914	0
Minoritetsinteresser		-595	0
Betalt udbytte		-12.630	-27.650
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		554.636	371.010

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		TDKK	TDKK
Ændring i likvider		308.808	31.996
Likvider 1. januar		99.477	67.481
Likvider 31. december		408.285	99.477
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		325.467	67.610
Deponering		82.818	31.867
Likvider 31. december		408.285	99.477

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og avance ved salg				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme og avance ved salg	-262	28.381	0	0
Avance ved salg af investerings ejendomme	1.900	0	0	0
	1.638	28.381	0	0
2 Særlige poster				
I regnskabsposterne "Andre driftsindtægter" og "Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder" indgår nedenstående særlige poster.				
Indtægtsførte tilskud fra Covid-19 hjælpepakker	14.038	18.055	0	0
Avance ved salg af Formuepleje Holding A/S	769.258	0	0	0
	783.296	18.055	0	0
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	39.005	32.646	0	0
Pensioner	828	512	0	0
Andre omkostninger til social sikring	316	254	0	0
Andre personaleomkostninger	415	258	0	0
	40.564	33.670	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	74	68	0	0

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	768	1.097	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.393	2.164	0	0
	3.161	3.261	0	0

5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder	98.750	19.674
Forskydning af intern rente på varebeholdninger inden for koncernen	-18.431	-16.033
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	852	0
	81.171	3.641

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	206.127	84.765	-1.836	1.287
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	810.479	2.051	0	2.051
Tab ved salg af associerede virksomheder	-1.015	0	0	0
	1.015.591	86.816	-1.836	3.338

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
7 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	26.789	9.878	0	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.505	2.006
Andre finansielle indtægter	12.409	14.503	1.661	6.395
	39.198	24.381	3.166	8.401
8 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	478	0
Andre finansielle omkostninger	31.429	62.084	553	19.837
	31.429	62.084	1.031	19.837
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	142	486	142
Årets udskudte skat	25.807	-6.821	-172	229
Regulering af skat vedrørende tidligere år	7.344	51	22	51
	33.151	-6.628	336	422

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
10 Ophørte aktiviteter				
Nettoomsætning	15.266	19.346	0	0
Andre driftsindtægter	5.692	0	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-8.377	-10.093	0	0
Andre eksterne omkostninger	-4.375	-3.824	0	0
Bruttoresultat	8.206	5.429	0	0
Personaleomkostninger	-4.715	-4.694	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-464	-447	0	0
Resultat før finansielle poster	3.027	288	0	0
Finansielle indtægter	23	44	0	0
Finansielle omkostninger	-687	-623	0	0
Resultat før skat	2.363	-291	0	0
Skat af årets resultat	-2.002	61	0	0
Resultat af ophørte aktiviteter	361	-230	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	0	130	0	0
Materielle anlægsaktiver	0	1.030	0	0
Finansielle anlægsaktiver	5.053	74	0	0
Anlægsaktiver	5.053	1.234	0	0
Varebeholdninger	0	7.498	0	0
Tilgodehavender	7.161	3.633	0	0
Likvide beholdninger	2.474	3.341	0	0
Omsætningsaktiver	9.635	14.472	0	0
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	14.688	15.706	0	0
Gældsforpligtelser	5.983	5.669	0	0
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	5.983	5.669	0	0

Noter til årsregnskabet

11 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede lignende rettig- heder TDKK	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	5.147	1.440
Tilgang i årets løb	67	0
Afgang i årets løb	-955	0
Kostpris 31. december	4.259	1.440
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.179	882
Årets afskrivninger	562	206
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-783	0
Ned- og afskrivninger 31. december	1.958	1.088
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.301	352
Afskrives over	3-8 år	3-7 år

12 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	623.786
Tilgang i årets løb	794.205
Afgang i årets løb	-69.715
Kostpris 31. december	1.348.276
Værdireguleringer 1. januar	-7.628
Årets værdireguleringer	-262
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-4.886
Værdireguleringer 31. december	-12.776
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.335.500
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	10.913

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 1.677, og de budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 678. 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 udlejede lejemaal. De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 7.893, og de budgetterede omkostninger udgør TDKK 1.610. Der er anvendt et afkastkrav på 2,85 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 220.000. Ejendommene er beliggende centralt i Aarhus.

Visse investeringsejendomme (primært erhverv) måles til dagsværdi ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for udlejede lejemaal for i alt TDKK 3.980. De budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 24.982, og de budgetterede omkostninger udgør TDKK 1.778. Der er anvendt et afkastkrav i intervallet 3,7 % - 7 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 5,85 %. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 400.615. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn..

Dagsværdien af investeringsejendomme under udførelse pr. 31. december 2021 er opgjort på baggrund af DKK 12.500 pr. byggeretsmeter med tillæg af handelsomkostninger i henhold til en overdragelsesaftale i løbet af 2021 mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår. Herudover er der et ejendomsprojekt i et meget tidligt stadie, hvor byggeriet forventes påbegyndt i 1. halvår 2022. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien på balancedagen for dette ejendomsprojekt. Den samlede dagsværdi for ejendoms-kategorien er opgjort til TDKK 689.886. Ejendommene er beliggende i København og Aarhus.

Noter til årsregnskabet

12 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,85 % - 7 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,69 %.

Af den samlede bogførte værdi pr. 31. december 2021 på TDKK 1.335.500 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter indgående overdragelsesaftaler TDKK 683.585 og ejendomsprojekter i et meget tidligt stadie, hvor det er ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien på balancedagen udgør TDKK 6.301. Disse er fastsat til et uændret beløb i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,44	4,69	4,94
Dagsværdi	682.185	645.615	612.745
Ændring i dagsværdi	36.570	0	-32.870

13 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	10.854	13.475
Tilgang i årets løb	1.019	2.405
Afgang i årets løb	-3.461	0
Kostpris 31. december	8.412	15.880
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.469	6.481
Årets afskrivninger	1.406	1.451
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-2.870	0
Ned- og afskrivninger 31. december	5.005	7.932
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.407	7.948
Afskrives over	3-10 år	3-10 år

Noter til årsregnskabet

14 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Kostpris 1. januar	141.652	141.652
Afgang i årets løb	-45	0
Kostpris 31. december	141.607	141.652
Værdireguleringer 1. januar	91.609	98.833
Årets afgang	-4.824	0
Årets resultat	98.750	19.909
Udbytte til moderselskabet	0	-10.850
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	454	-250
Forskydning i intern rente på varebeholdninger	-18.431	-16.033
Værdireguleringer 31. december	167.558	91.609
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.383	4.178
Regnskabsmæssig værdi 31. december	313.548	237.439

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%
- Restaurationerne ApS*	Aarhus	50	50%
- Die Bierbar A/S*	Aarhus	550	38%
- The Open Kitchen ApS*	Aarhus	40	50%
- Den Gyldne Kro ApS*	Aarhus	50	40%
- RES Caters ApS*	Aarhus	51	40%
- Restaurant Slap Af ApS*	Aarhus	200	40%
- SeierFitness ApS*	Aarhus	80	50%

Noter til årsregnskabet

14 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
- Zenza Invest ApS*	Aarhus	80	50%
CBH FPH ApS*	Aarhus	40	1%
CBH PC HOP ApS	Aarhus	125	65%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	500	51%
- Lighthouse Parkering ApS	Aarhus	40	51%
Domis Holding A/S	Aarhus	500	60%
- Domis Forsvarsakademiet A/S	Aarhus	400	60%
Domis Udvikling ApS under frivillig likvidation	Aarhus	50	60%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	400	60%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	608	100%
Domis Helsingforsgade III ApS under frivillig likvidation	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 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%
Domis Batteriet Holding ApS	Aarhus	41	80%
- Domis Batteriet Projekt ApS	Aarhus	41	80%
- Komplementarselskabet Batteriet ApS	Aarhus	125	80%
- Batteriet K/S	Aarhus	150.125	80%

* Bestemmende indflydelse via ejeraftale, stemmedifferentiering eller lignende.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
15 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	80.382	77.951	50	8.914
Tilgang i årets løb	575.319	11.565	0	0
Afgang i årets løb	-8.194	-8.898	0	-8.864
Overførsler i årets løb	0	-236	0	0
Kostpris 31. december	<u>647.507</u>	<u>80.382</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
Værdireguleringer 1. januar	302.802	386.456	1.286	1.585
Årets afgang	-127.306	-663	0	-686
Årets resultat	208.051	84.765	-1.836	1.287
Modtagne udbytter	-120.398	-167.795	0	-900
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-207	-159	0	0
Afskrivning på goodwill	-1.924	0	0	0
Andre reguleringer	-4.631	0	0	0
Overførsler i årets løb	0	198	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>256.387</u>	<u>302.802</u>	<u>-550</u>	<u>1.286</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>2.175</u>	<u>195</u>	<u>500</u>	<u>0</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>7.209</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>906.069</u>	<u>390.588</u>	<u>0</u>	<u>1.336</u>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	457.102	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
FP Kapital A/S	Aarhus	750	20%
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%
Mums with Love ApS	Mårslet	40	40%
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	Skanderborg	184	49%
Simod Holding A/S	Aarhus	500	45%
TIF & TIFTY 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%
UrHandleren ApS	Aarhus	50	25%
Olextra ApS	Birkerød	53	25%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	40	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	40	25%
PP Venture ApS	Birkerød	160	25%
Original Tender ApS	Aarhus	50	49%

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

Noter til årsregnskabet

16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern				Morderselskab			
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der TDKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele TDKK	Deposita TDKK	Andre tilgode- havender TDKK	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder TDKK	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der TDKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele TDKK	Andre tilgodeha- vender TDKK
Kostpris 1. januar	89.516	222.692	4.038	22.219	18.704	5.200	39.232	5.398
Tilgang i årets løb	11.778	168.782	137	44.892	11.693	0	6.388	0
Afgang i årets løb	-12.538	0	-572	0	-14.204	0	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostpris 31. december	88.756	391.474	3.603	67.111	16.193	5.200	45.620	5.398
Opskrivninger 1. januar	0	5.660	0	0	0	0	3.055	0
Årets opskrivninger	0	7.883	0	0	0	0	749	0
Opskrivninger 31. december	0	13.543	0	0	0	0	3.804	0

Noter til årsregnskabet

16 Øvrige finansielle anlægsaktiver (fortsat)

	Koncern				Morderselskab			
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der TDKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele TDKK	Deposita TDKK	Andre tilgode- havender TDKK	Tilgodehaven- der i associe- de virksomheder i tilknyttede virksomheder TDKK	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der TDKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele TDKK	Andre tilgode- havender TDKK
Nedskrivninger 1. januar	3.828	26.764	0	5.398	0	5.200	16.704	5.398
Årets nedskrivninger	5.740	17.058	0	0	0	0	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	-2.297	0	0	0	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	9.568	41.525	0	5.398	0	5.200	16.704	5.398
Regnskabsmæssig værdi 31. december	79.188	363.492	3.603	61.713	16.193	0	32.720	0

Noter til årsregnskabet

17 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
Koncern		
Børsnoterede danske værdipapirer	6.422	153.735
Øvrige børsnoterede værdipapirer	-13.300	199.280
Moderselskab		
Børsnoterede danske værdipapirer	805	12.067
Øvrige børsnoterede værdipapirer	-56	14.874

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
18 Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	224	226	0	0
Varer under fremstilling	4.884	5.494	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	1.737	832	0	0
Handelsejendomme	1.269.267	872.717	0	0
	1.276.112	879.269	0	0

Noter til årsregnskabet

19 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Morderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Aktiver	1.491	0	0	0
Forpligtelser	7.359	12.800	1.832	2.783

Koncern:

Koncernen har indgået fire renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. De fire renteswaps har en restløbetid på henholdsvis 3 år, 8 år, 16 år og 20 år. De fire renteswaps er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen samlet udgør netto TDKK -5.868. I aftalerne byttes:

- 1) en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 1,05% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 44.973.
- 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 87.325.
- 4) en variabel rente med en fast rente på 2,050% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 12.331.

Modervirksomhed:

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet kassekredit lån. Renteswappen har en restløbetid på op til 20 år. I aftalens byttes en variabel rente med en fast rente på 2,050% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 12.331.

20 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
21 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	5.000	0	5.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-46.208	-83.654	74.209	-7.523
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	921.923	82.546	0	0
Overført resultat	121.083	78.329	666	2.198
	1.001.798	77.221	79.875	-5.325
22 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	32.470	63.459	576	429
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	25.807	-6.821	-172	229
Afgang vedrørende solgte selskaber og øvrige reguleringer	14.481	-24.168	209	-82
Hensættelse til udskudt skat 31. december	72.758	32.470	613	576

Noter til årsregnskabet

23 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	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Mellem 1 og 5 år	6.360	6.360	0	0
Langfristet del	6.360	6.360	0	0
Inden for 1 år	505	178	0	0
	6.865	6.538	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	316.340	313.693	0	0
Mellem 1 og 5 år	44.957	33.722	0	0
Langfristet del	361.297	347.415	0	0
Inden for 1 år	10.912	7.695	0	0
	372.209	355.110	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	16.891	0	0
Mellem 1 og 5 år	460.505	315.973	7.234	9.202
Langfristet del	460.505	332.864	7.234	9.202
Inden for 1 år	14.999	14.750	1.969	1.946
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	390.725	6.845	43	58
Kortfristet del	405.724	21.595	2.012	2.004
	866.229	354.459	9.246	11.206
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	0	31.894	0	0
Langfristet del	0	31.894	0	0
Inden for 1 år	82.898	0	0	0
	82.898	31.894	0	0

Noter til årsregnskabet

23 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	7.704	8.616	0	0
Langfristet del	7.704	8.616	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	7.704	8.616	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	0	7.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	290.993	276.461	1.832	2.783
Langfristet del	290.993	283.461	1.832	2.783
Øvrig kortfristet gæld	167.167	50.763	221	8.644
	458.160	334.224	2.053	11.427

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 380.632 pr. 31. december 2021.

24 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-39.221	-24.425
Finansielle omkostninger	32.116	62.707
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg og værdireguleringer	1.460	-24.584
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.015.591	-86.816
Skat af årets resultat	35.153	-6.689
Andre reguleringer	6.567	659
	-979.516	-79.148
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-368.789	-446.161
Ændring i tilgodehavender	158.136	-209.268
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-1.053
Ændring i leverandører m.v.	335.339	9.400
	124.686	-647.082

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt TDKK 372.207 er der givet pant i visse investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 511.115.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 959.600 til sikkerhed for visse mellemværende med realkredit- og kreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 600.433.

Til sikkerhed for mellemværende med visse kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 1.537.292, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 196.102
- Noterede værdipapirer (finansielle anlægsaktiver), TDKK 38.712
- Unoterede kapitalandele og andre tilgodehavender (finansielle aktiver), TDKK 36.394
- Likvider, TDKK 381
- Handelsejendomme, TDKK 1.265.663

Til sikkerhed for associeret selskabs mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet transport i udbytter og salgsprovisioner fra FP Kapital A/S.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for mellemværende med visse kreditinstitutter er der givet pant for samlet TDKK 20.769, fordelt på følgende aktiver:

- Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle aktiver), TDKK 14.873
- Noterede værdipapirer (finansielle anlægsaktiver), TDKK 5.856
- Likvider, TDKK 40

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen:

Koncernen har følgende leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 1-68 måneder og en samlet ydelse på TDKK 26.842.

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

- Bernhardt ApS, TDKK 93
- Bortforpagtningsselskabet Bernhardt Invest ApS, TDKK 415
- CBH PC HOP ApS, TDKK 104
- Die Bierbar A/S, TDKK 799
- SeierFitness ApS, TDKK 9.108
- Bakken Bears A/S, TDKK 7.664
- Aarhus Sea Rangers ApS, TDKK 241
- Bortforpagtningsselskabet Kupé Invest ApS, TDKK 239
- RES Caters ApS, TDKK 305
- Den Gyldne Kro ApS, TDKK 548
- Zenza Invest ApS, TDKK 348
- Restaurant Slap Af ApS, TDKK 214
- Clemens Bar ApS, TDKK 6.764

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:

- Ubegrænset for Fællesskabet Haveje ApS overfor Jutlander Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2021 TDKK 4.650.
- TDKK 14.217 for Bryg K/S overfor Jyske Bank. Gælden udgør pr. 31. december 2021 TDKK 74.000.
- TDKK 20.754 for Risskov Brynet DOI K/S overfor DLR Kredit . Gælden udgør pr. 31. december 2021 TDKK 31.818.
- TDKK 5.100 for Nordicals A/S overfor Nykredit. Gælden udgør pr. 31. december 2021 TDKK 148.
- TDKK 26.956 for Domis Olof Palmes Allé ApS. Gælden udgør pr. 31. december 2021 TDKK 86.933.
- TDKK 7.500 for Kreafunk ApS overfor Nykredit. Gælden udgør pr 31. december 2021 TDKK 5.810.

Garantiforpligtelser

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

Koncernen har afgivet følgende kautioner vedrørende bygherre garantier for følgende associerede virksomheder:

- TDKK 31.433 for Domis Olof Palmes Allé ApS overfor JCN Bolig A/S.

Øvrige kontraktlige forpligtelser

Koncernen indestår for betaling af indgået huslejekontrakt mellem SeierFitness ApS og PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS. Den samlede husleje forpligtelse udgør pr. 31. december 2021 TDKK 8.267.

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncernen har indgået en totalentreprisekontrakt med en hovedentreprenør. Der er i alt en samlet restforpligtelse ekskl. moms på TDKK 251.526.

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 2021 DKK 516 mio. ekskl. moms.

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

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

Koncernen har afgivet finansieringstilsagn overfor kreditor hos associeret virksomhed vedrørende likviditetstilførsel, således at det associerede selskab kan imødekomme dets kontraktlige forpligtelse.

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 2021 TDKK 34.875.

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

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

- TDKK 20.000 for Domis Voldbjergvej A/S overfor Jutlander Bank.
- Ubegrænset for Domis Voldbjergvej Bolig ApS overfor Jutlander Bank.
- Ubegrænset for Lighthouse Parkering ApS overfor Jutlander Bank.

Garantiforpligtelser

Selskabet har ingen garantiforpligtelser.

Øvrige kontraktlige forpligtelser

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor kreditinstitut vedrørende selskabet:

- Domis Voldbjergvej A/S, TDKK 7.000

Noter til årsregnskabet

27 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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 modtagne støtte 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 administrationsselskab 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.

I forbindelse med salg af lejligheder ved et af koncernens projekter indgår deponeringskonti i koncernens likvide beholdninger på i alt TDKK 82.819.

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

28 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CBH Holding Aarhus ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Dog har koncernen i regnskabsåret 2021 besluttet at sælge aktiviteten vedrørende produktionen og salg af hoptimister. Som konsekvens heraf har koncernen præsenteret resultat, aktiver og forpligtelser fra ophørende aktiviteter særskilt. Koncernen har valgt at tilpasse sammenligningstallene.

Koncern- og årsregnskab for 2021 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

30 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

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 allokere 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.

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

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Incitamentsprogrammer

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

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

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

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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”.

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Goodwill

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

Erhvervede rettigheder

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

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.

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende årsammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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.

Handelsejendomme

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

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 renovering. 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 opførelse, ombygning og/eller renovering. 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

30 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

30 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Noter til årsregnskabet

30 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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