
CBH Holding Aarhus ApS

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

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 36 04 13 74

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/6 2024

Nemanja Stankovic
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	9
Ledelsesberetning	10
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	17
Balance 31. december	18
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	24
Noter til årsregnskabet	26

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CBH Holding Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 3. juni 2024

Direktion

Claus Harald Hommelhoff

Nemanja Stankovic

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for CBH Holding Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisors 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 3. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

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 Nemanja Stankovic
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Koncernoversigt

Selskab	Hjemsted	Ejerandel
CBH Holding Aarhus ApS	Aarhus	
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	55%
Anpartsselskabet Lighthouse Living	Aarhus	55%
Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit	Aarhus	55%
Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv	Aarhus	55%
Anpartsselskabet Lighthouse Restauration	Aarhus	55%
Domis Voldbjergvej A/S	Aarhus	80%
Domis Voldbjergvej Bolig ApS	Aarhus	80%
CBH Ejendomme II ApS	Aarhus	100%
FC Fælles Holding ApS*	Aarhus	1%
CHNS Invest ApS	Aarhus	100%
Hommelhoff Group A/S * / * * *	Aarhus	10%
Domis ApS	Aarhus	100%
Domis Batteriet Holding ApS	Aarhus	80%
Domis Batteriet Projekt ApS	Aarhus	80%
Batteriet K/S	Aarhus	80%
Komplementarselskabet Batteriet ApS	Aarhus	80%
Domis Holding A/S	Aarhus	60%
Domis Forsvarsakademiet A/S	Aarhus	60%
Domis Frederikshavn Holding A/S	Aarhus	100%
Domis Frederikshavn A/S	Aarhus	100%
Aktieselskabet Havneinvest	Aarhus	51%
Lighthouse Parkering ApS	Aarhus	51%
Fuglebjerg ApS*	Aarhus	45%
Færgebyen ApS	Aarhus	100%
Søtoften 8 Skanderborg ApS	Aarhus	51%
Domis Pakhusene 6 A/S	Aarhus	100%
Domis Katrinebjerg ApS	Aarhus	100%
Risskov Brynet DOI K/S	Aarhus	60%
Karolinegården A/S*	Aarhus	30%
Domis Frederiksplads ApS	Aarhus	60%
Domis Frederiksplads 1.0 ApS	Aarhus	60%
Otium Danmark A/S	Aarhus	100%
SeierFitness ApS*	Aarhus	50%
Original Tender ApS	Aarhus	59%
Aarhus Sea Rangers ApS	Aarhus	56,67%
Live Event Aarhus A/S	Aarhus	100%
Bakken Bears A/S	Aarhus	94%
OT Rejs ApS	Aarhus	100%
Restaurationerne ApS*	Aarhus	50%
Die Bierbar A/S*	Aarhus	37,5%
The Open Kitchen ApS*	Aarhus	40%
Restaurant Slap Af ApS*	Aarhus	40%
Den Gyldne Kro ApS*	Aarhus	40%
MF 2023 ApS*	Aarhus	50%

Koncernoversigt

To Kolde ApS*	Aarhus	50%
Waxies ApS*	Aarhus	40%
Bortforpagtningselskabet Thorkilds Invest ApS*	Aarhus	40%
Clemens Bar ApS*	Aarhus	40%
Zenza Invest ApS*	Aarhus	40%
Bortforpagtningselskabet Bernhardt Invest ApS	Aarhus	75%
Bernhardt ApS	Aarhus	51%
Bortforpagtningselskabet Kupé Invest ApS*	Aarhus	50%
Kupé ApS*	Aarhus	50%
Creari ApS	Aarhus	100%
CBH PC Hop ApS	Aarhus	65%
Seneca Venture ApS*	Aarhus	45%
EstProtein Foodtech OÜ*	Estland	40,05%
Horizon Proteins Limited*	Skotland	32,44%
PP Venture ApS*	Aarhus	45%
Olextra ApS*	Aarhus	45%
Bravolextra S.L.*	Spanien	45%
CBH FPH ApS*	Aarhus	1%
Associerede virksomheder		
RTS Hørning A/S	Aarhus	45%
Tif & Tiffy Denmark ApS	Herning	49%
Hesthøjvej 16 ApS	Aarhus	50%
Hesthøjvej P/S	Aarhus	50%
FH ApS	Aarhus	50%
Frederikshøj ApS	Aarhus	35%
anx ApS	Aarhus	30%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	50%
Projektus III ApS	Aarhus	50%
Domis 1.0 K/S * *	Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	45%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	30%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	48%
Ø2 Living ApS	Aarhus	35%
Komplementarselskabet Simod 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%
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%

Koncernoversigt

Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	25%
Thøgersen & Co. Holding ApS	Hinnerup	24,5%
Kreafunk ApS	Aarhus	49%
Mums with Love ApS	Aarhus	30%
Pilgrim Holding ApS	Skanderborg	49%
New Shape Holding ApS	Skanderborg	20%
Urhandleren ApS	Aarhus	25%
Simod Holding A/S	Aarhus	45%
Meelunie GPI A/S	Hedensted	50%
Kapitalinteresser		
FP Kapital A/S	Aarhus	19,88%

* Bestemmende indflydelse via ejerftale

** Ingen bestemmende indflydelse via ejerftale

*** Ejerandele for selskaber under Hommelhoff Group A/S koncernen er præsenteret som de respektive indirekte ejerandele i relation til det fulde ejerskab via Hommelhoff Group A/S.

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	436.236	1.547.355	93.931	55.713	106.266
Resultat af primær drift	-11.677	137.520	11.228	21.710	11.251
Resultat af finansielle poster	-153.027	3.911	1.023.360	49.113	229.747
Resultat af ophørte aktiviteter	0	0	361	-230	0
Årets resultat	-151.220	119.935	1.001.798	77.221	222.802
Balance					
Balancesum	3.699.485	4.171.922	4.524.838	2.596.904	2.266.401
Investeringer i materielle anlægsaktiver	95.369	107.733	797.627	35.888	139.859
Egenkapital	2.422.002	2.583.799	2.405.244	1.408.247	1.423.817
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-190.488	963.568	165.254	-656.930	-316.573
- investeringsaktivitet	-127.458	-122.370	-411.082	317.916	36.000
- finansieringsaktivitet	84.018	-711.039	554.636	370.010	135.330
Årets forskydning i likvider	-233.928	130.159	308.808	31.996	-145.243
Antal medarbejdere	126	97	74	68	70
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-0,3%	3,3%	0,2%	0,8%	0,5%
Soliditetsgrad	65,5%	61,9%	53,2%	54,2%	62,8%
Egenkapitalforrentning	-6,0%	4,8%	52,5%	5,5%	16,8%

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde kapitalandele samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet kontrollerer Hommelhoff Group koncernen, der i 2023 har gennemført en omstrukturering, der har til formål at segmentere Hommelhoff Group's investeringer i tre subkoncerner, herunder domis, otium og creari.

Hommelhoff Group A/S er et etableret servicehus for familien Hommelhoff, der har til formål at understøtte koncernens investeringer. Via Hommelhoff Group A/S forvaltes og kanaliseres midler til tre porteføljeinvesteringer med henblik på kapitalisering af formuen.

De tre porteføljeinvesteringer udgør følgende:

- **domis** - investerer, udvikler og driver ejendomsprojekter i hele Danmark
- **otium** - investerer i fællesskabet og udvikling heraf indenfor fritids- og oplevelsessektoren
- **creari** - investerer i langsigtede samarbejder samt kapitalanbringelse med henblik på udvikling og vækst

For yderligere informationer om koncernen henvises til koncernens hjemmeside:

- www.hommelhoffgroup.dk

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 151.220, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 2.422.002.

De realiserede resultater for koncernens aktiviteter i 2023 vurderes samlet set ikke at være tilfredsstillende og lavere end forventningerne, som blev meldt ud for året. Forventningerne for regnskabsåret 2023 var fastsat med udgangspunkt i resultat før skat eksklusivt værdireguleringer af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi, værdiregulering af børsnoterede værdipapirer samt værdiregulering af kapitalinteresser. De realiserede resultater for 2023 er skabt via sædvanlige aktiviteter, hvilket også var tilfældet i 2022.

Resultatet er i høj grad påvirket af samfundsøkonomiske forhold, herunder udvikling i rente- og inflationsniveauet, der har påvirket forbrugsadfærd og investeringslyst. Dette har afspejlet sig koncernens porteføljeinvesteringer, der generelt set har præsteret dårlige end forventet. Hertil kan fremhæves nedregulering af udbudspriser for handelsejendomme samt hensatte tab på fordringer.

Førnævnte er de primære faktorer for, at koncernen har præsteret under forventning sammenholdt med forventningen fra seneste aflagte årsrapport.

Nedenfor er der yderligere berettet om udvikling i året for de tre porteføljeinvesteringer.

domis

Investeringsejendomme

De samfundsøkonomiske forhold, herunder udvikling i rente- og inflationsniveauet, har påvirket resultatet i negativ retning. Koncernen har på trods af mærkbare rentestigninger været gunstigt af renteswaps, som har sikret et tilfredsstillende afkast.

Ledelsesberetning

Værdien af investeringsejendomme optages i balancen til dagsværdi, som opgøres ud fra den afkastbaseret model. Afledt af udviklingen i rente- og inflationsniveauerne, har markedet oplevet stigende afkastkrav i 2023, hvilket har medført væsentlige negative værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme, der tilsvarende er blandt de primære årsager til koncernens negative resultat på forretningsområdet.

Pr. 31. december 2023 er tomgangsprocenten for koncernens investeringsejendomme på et lavt, tilfredsstillende niveau. Det vurderes, at den begrænsede tomgang kan tilskrives den fortsatte interesse for koncernens lejemål, idet beliggenhed og kvalitet vægtes højt.

Samlet set er der et negativt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023.

Handelsejendomme

De samfundsøkonomiske forhold har ligeledes påvirket afsætning af handelsejendomme i koncernen. Koncernen har prioriteret at få frasolgt de resterende boligejendomme i Lighthouse i et vanskeligt marked, der har været præget af et højt rente- og inflationsniveau. Dette er tilnærmelsesvis lykket.

I årets løb er projekterne på den gamle journalisthøjskole i Aarhus afsluttet og solget er gennemført, hvilket har påvirket resultatet i positiv retning.

Samlet set er der et positivt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023.

Ejendomme under udførelse

Der er to igangværende projekter under udførelse. Der er tale om et projekt i Hou, Færgebyen, og et projekt i Ry, Fremspringet. For begge projekter gør det sig gældende, at byggeriet går planmæssigt af hensyn til fremdrift såvel som økonomisk. Førstnævnte projekt forventes at påbegynde aflevering til køberne fra medio 2024 og frem til primo 2025, mens sidstnævnte projekt forventes færdigopført og klar til udlejning i regnskabsåret 2024. For yderligere information om projekterne henvises til følgende hjemmesider:

- www.færgebyen.dk
- www.fremspringet.dk

Set i lyset af markedssituationen i byggebranchen har koncernen genbesøgt og re-kalkuleret koncernens pipeline af mulige projekter. I tilknytning hertil har koncernen besluttet at igangsætte et projekt i København, Bryggens Bastion, med forventet byggeopstart i 2024.

Desuden har koncernen besluttet at udskyde opstarten af andre projekter, indtil markedet stabiliserer sig. Koncernen har ydermere valgt at fravælge visse projekter for at kunne fokusere koncernens ressourcer på nye initiativer, hvilket har resulteret i en negativ værdiregulering af aktiverede omkostninger samt nedskrivning af optionspræmier.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen fortsat har en god pipeline af spændende og gode projekter til gennemførelse de kommende år. Koncernen har en god likviditet, og derfor er der også et ønske om, at der igangsættes flere langsigtede projekter. Pipeline dækker en tidshorisont på op til ca. 10 år, før det sidste projekt realiseres.

Samlet set er der et negativt resultat på dette forretningsområde for regnskabsåret 2023, hvoraf resultatet særligt kan henføres til negative værdireguleringer.

Ledelsesberetning

otium

Fritids- og oplevelsesaktiviteter

Aktiviteterne omfatter drift af en basketballklub, et fitnesscenter, en producent af færdigblandede cocktails samt andre mindre fritids- og oplevelsesaktiviteter.

Koncernen har i adskillige år været medejer af basketballklubben, Bakken Bears. Ambitionen er, at klubben skal tilgå de bedste, sportslige resultater og samtidig tilføre værdi til lokalsamfundet. Årets resultat vurderes at være som forventet.

De øvrige aktiviteter inden for forretningsområdet består af en række start-up selskaber, som arbejder med at bryde igennem på markedet, hvilket i langt de fleste tilfælde ikke er sket tilfredsstillende. Der er konstant fokus på at tilrette og effektivisere processerne og strategien for at imødekomme krav fra markedet og få den ønskede succes. Der er stadig stor tiltro til, at selskaberne i fremtiden vil performe på et tilfredsstillende niveau. Forretningsområdet udviser underskud i regnskabsåret 2023, hvilket vurderes ikke at være tilfredsstillende.

Barer og natklubber

Aktiviteterne omfatter drift af barer og natklubber i Aarhus.

Der er i året foretaget en række strategiske ændringer, som har påvirket segmentet negativt. Der er igangsat en række nye initiativer, der gør, at resultatet i fremtiden forventer at udvikle sig mere tilfredsstillende. Årets resultat vurderes samlet at være tilfredsstillende.

Restauranter

Aktiviteterne omfatter drift af restauranter i Aarhus.

Der har i året været en stigende aktivitet og flere gæster på koncernens restauranter. Dog har stigende omkostningsniveauer, primært afledt af indeksreguleringer, resulteret i, at driftsresultatet for regnskabsåret for 2023 kun er marginalt bedre end året før og stadig negativt. Årets resultat vurderes samlet at være mindre tilfredsstillende.

creari

Passive kapitalinvesteringer

Investeringerne består af kapitalandele i selskaber, hvis aktiviteter er udvikling og drift af skovbrug i Østeuropa. Skovbruget er i overvejende grad under opbygning og vil være det de kommende år. Det er forventningen, at der går en årrække inden investeringerne vil give afkast.

Formuepleje

Driftsaktiviteten i CBH FPH ApS er afledt af driftsaktiviteten i FP Kapital A/S, herunder det indirekte ejerskab i Formuepleje Holding A/S. Driftsaktiviteten i Formuepleje Holding A/S har i regnskabsåret endnu været påvirket af samfunds- og geopolitiske forhold, der har skabt stor uro på de finansielle markeder og medført kurs- og performanceudsving i Formueplejes kerneprodukter.

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

Der er i året foretaget en nedskrivning af kostprisen. For yderligere henvises til note 16.

Ledelsesberetning

Investeringer i unoterede selskaber

Seneca Venture ApS

Seneca Venture ApS er etableret som subkoncern under Creari ApS. Seneca Venture ApS besidder kapitalandele i en række selskaber, som forsker i og udvikler produkter til fødevarer- og foderindustrien. Projektselskaberne befinder sig i forskellige stadier af deres livscyklus. Ingen af projekterne er påbegyndt produktion på tidspunkt for regnskabsaflæggelsen.

Selskabet er involveret i en sag omkring 50% af ejerskabet i PP Venture ApS. Det forventes ikke, at sagen vil få negativ påvirkning på selskabets finansielle stilling.

Øvrige investeringer i unoterede selskaber

De øvrige investeringer i unoterede selskaber kan deles op i følgende tre segmenter:

- Selskaber i bygge- og anlægsbranchen
- Selskaber der sælges produkter til forbrugere, herunder personlig pleje
- Selskaber der sælger og investerer i luksusprodukter

For alle segmenterne gør det sig gældende, at de er påvirket af den negative udvikling i samfundsøkonomien, herunder udvikling i rente- og inflationsniveauet. Derudover har følgende branchespecifikke forhold haft indflydelse på resultaterne:

Bygge- og anlægsbranchen

Segmentet består af kapitalandele i en ejendomsmægler- og entreprenørvirksomhed. Selvom bygge- og anlægsbranchen i høj grad har været påvirket af den samfundsøkonomiske udsving, har selskaberne leveret tilfredsstillende resultater, hvilket særligt kan henføres til allerede indgåede aftaler fra tidligere år.

Forbrugerprodukter, herunder personlig pleje

Segmentet består af et allerede veletablerede selskab, som har leveret et tilfredsstillende resultat, samt en række start-up selskaber, som arbejder med at bryde igennem på markedet, hvilket i langt de fleste tilfælde ikke er sket tilfredsstillende. Der er konstant fokus på at tilrette og effektivisere processerne og strategien for at imødekomme krav fra markedet og få den ønskede succes. Der er stadig stor tiltro til, at selskaberne i fremtiden vil performe på et tilfredsstillende niveau.

Luksusprodukter

Markedet for luksusprodukter er det segment under investeringer i unoterede selskaber, som har været hårdest ramt af ugunstige markedsvilkår. De samfunds- og geopolitiske forhold har sat markante aftryk på segmentet. Resultaterne for året vurderes samlet for ikke tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer, at koncernens resultat før skat i 2024 udgør i niveauet DKK 30 – 40 mio. eksklusive værdireguleringer af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi og værdiregulering af børsnoterede værdipapirer.

Nedenfor er der yderligere berettet om forventninger for de kommende år for de tre porteføljeinvesteringer:

Ledelsesberetning

domis

Investeringsjendomme

Udviklingen i de samfundsøkonomiske forhold vil stadig have en indvirkning på resultatet for investeringsjendomme i 2024. Der er fortsat stor usikkerhed om markedsudviklingen, dog er der indikationer på et mere stabilt marked for det kommende regnskabsår, hvilket medvirker til en forventning om, at forretningsområdet vil udvikle sig positivt med tilsvarende positive resultater.

Handelsejendomme

Koncernen har som mål at frasælge de resterende boliger for de igangværende projekter inden udgangen af regnskabsåret 2024 – på koncern såvel som associeret niveau. Dette ud fra et perspektiv om at styrke koncernens finansielle position og fokusere koncernens ressourcer på andre kerneområder inden for koncernens forretningsaktiviteter.

Resultatet for 2024 vil i høj grad blive påvirket af udviklingen i samfundsøkonomiske forhold, hvilket påvirker pris- og afsætning af koncernens og associerede virksomheders handelsejendomme.

Ledelsens har i sin målsætning og forventning for det kommende år taget højde for de samfundsøkonomiske usikkerheder.

Ejendomme under udførelse

I det kommende år forventer koncernen at afslutte følgende af de igangværende projekter:

- Etape 1 Færgebyen i Hou forventes at følge tidsplanen i totalentreprisekontrakten og blive afleveret fra medio 2024 og frem til primo 2025.
- Etape 2 Fremspringet i Ry forventes at være færdigopført og klar til udlejning i forår/sommer 2024

otium

Fritids- og oplevelsesaktiviteter

Gældende for alle aktiviteterne er der implementeret nye strategier for at sikre en mere tilfredsstillende resultatudvikling sammenholdt med sidste år.

Barer og natklubber

Koncernen har iværksat forskellige initiativer i koncernens barer og natklubber med henblik på at øge aktivitetsniveauet og tiltrække flere gæster. Samtidig har koncernen evalueret, at en af koncernens natklubber ikke vil være rentabel på lang sigt, og koncernen har derfor besluttet at lukke driften herfor. Med implementeringen af disse initiativer samt en forventet stabilisering af samfundsøkonomien forventer ledelsen, at forretningsområdet vil kunne vende tilbage til niveauet fra regnskabsåret 2022.

Restauranter

Koncernen har iværksat forskellige tiltag i koncernens restauranter med henblik på at forbedre resultaterne. Den stigende aktivitet og det øgede antal gæster, som koncernen oplevede i 2023, forventes at fortsætte i regnskabsåret 2024.

creari

Passive kapitalinvesteringer

For investeringerne i skovbrug forventes det også, at skovbruget primært er under udvikling i regnskabsåret 2024, og derfor forventes der ikke noget afkast.

Ledelsesberetning

Formuepleje

Ledelsen forventer stadig store udsving i de finansielle markeder, hvilket forøger usikkerheden om årets resultat.

Der vil også i 2024 være en væsentlig usikkerhed i værdiansættelsen, som vi blive påvirket af samfunds- og geopolitiske forhold.

Investeringer i unoterede selskaber

Seneca Venture ApS

Det er ledelsens forventning, at etablering af produktionsfaciliteter i PP Venture ApS og Olextra ApS vil stå færdigopført i regnskabsåret 2024, og produktionen påbegyndes. Forventningen er, at det først vil være de efterfølgende år, at driften vil genere positive driftsresultater.

Ledelsen vil henlede opmærksomheden på, at resultatet for 2024 i væsentlig grad vil kunne blive påvirket af resultatet af den igangværende sag, som er nævnt under punktet ”udvikling i året”.

Bygge- og anlægsbranchen

Udviklingen i bygge- og anlægsbranchen vil fortsat have en væsentlig betydning for resultatet i dette segment. Ud fra at det er lykket at skabe et forbedret resultat i et uroligt marked, og der er indikationer på et mere stabilt marked, er det ledelsens forventning, at den positive udvikling fortsætter med et tilfredsstillende resultat.

Forbrugerprodukter, herunder personlig pleje

Det er forventningen, at det løbende arbejde med at optimere forretningerne vil udmønte sig i en positiv udvikling. De forskellige start-up's i dette segment er på forskellige stadier i forhold til deres udvikling. Det er forventningen, de alle vil opleve en positiv udvikling, som samlet set skaber et positivt resultat for segmentet i regnskabsåret 2024.

Luksusprodukter

Det er forventningen, at markedet for salg og investering i luksusprodukter er på vej tilbage til tidligere niveau. Ledelsen forventer en positiv udvikling, men der foreligger endnu behov for en positiv regulering i markedet før dette segment genererer positive resultater.

Redegørelse for samfundsansvar

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. Årsregnskabslovens §99a samt for måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen, jf. §99b. Koncernens forretningsmodel er beskrevet under afsnittet om væsentlige aktiviteter.

Miljøforhold

Da koncernens driftsaktiviteter udelukkende varetages i Danmark, hvor der er lovgivning, der minimerer negativ påvirkning på miljø og klima, vurderes det ligeledes, at risici relateret til miljø og klima er begrænset. Der er derfor ikke udarbejdet en politik på området.

Sociale- og personaleforhold

For at kunne tiltrække, fastholde og udvikle kompetente medarbejdere ønsker koncernen kontinuerligt at arbejde på at være en attraktiv arbejdsgiver. Den væsentligste risiko inden for dette område ville være dårlige arbejdsmiljøer og manglende udviklingsmuligheder for medarbejderne i koncernen. Der er således fokus på at

Ledelsesberetning

styrke den enkelte medarbejders faglige og personlige udvikling. Derudover er der for hver enkelt medarbejder iværksat en udviklingsplan, således der løbende opbygges faglige og ledelsesmæssige kompetencer hos medarbejderstaben, der skal bidrage til koncernens fortsatte udvikling i de kommende år. Et resultat af dette er, at dele af medarbejderstaben er blevet forfremmet og betroet et større ansvar inden for koncernen samtidig med, at der i løbet af 2023 er blevet tilknyttet nye, kompetente medarbejdere i koncernen.

Anti-korruption, bestikkelse og menneskerettigheder

Koncernen har yderligere foretaget en vurdering af væsentlige risici for overtrædelse af menneskerettigheder og anti-korruption i forbindelse med sine aktiviteter. Da koncernens aktiviteter altovervejende varetages i Danmark, og dermed er underlagt dansk lovgivning, er aktiviteterne allerede reguleret af retningslinjer relateret til anti-korruption og bestikkelse. Koncernen har fokus på god forretningsskik, og koncernen har faste, klare processer og procedurer for økonomistyring, udgiftsgodkendelse mv. Koncernen opererer samtidig ikke på højrisikomarkeder, idet aktiviteterne altovervejende er i Danmark. Den danske lovgivning og overenskomster med medarbejdernes forskellige fagforeninger sikrer på mange måder, at koncernen respekterer menneskerettigheder.

Som konklusion er der meget begrænsede risici for områderne, og koncernen har derfor valgt at undlade af udarbejde en politik for menneskerettigheder samt anti-korruption og bestikkelse.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning

CBH Holding Aarhus ApS' har kun ét ledelsesniveau bestående af to direktører. Da der er to eller færre medlemmer i virksomhedens øverste og eneste ledelsesorgan, er der jf. Erhvervsstyrelsens definitioner ikke krav om opnåelse af en ligelig fordeling.

	<u>2023</u>
Øverste ledelsesorgan	
Samlede antal medlemmer	2
Øvrige ledelsesniveauer	
Samlede antal medlemmer	0

Redegørelse for dataetik

Koncernen anvender ikke avancerede teknologier som kunstig intelligens eller machine learning. Koncernen håndterer almindelige data i form af kunde- og markedsdata. Data behandles i overensstemmelse med GDPR og vores procedurer for privatliv og informationssikkerhed. Med den begrænsede behandling af data er det koncernens vurdering, at der ikke er behov for en politik for dataetik.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi baseret på anerkendt værdiansættelsesmetoder.

Der henvises til note 1, hvor der er udarbejdet analyser af følsomheden ved opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

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	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	2	436.236	1.547.355	0	0
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		75	4.756	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		-24.323	7.125	0	0
Andre driftsindtægter	3	1.480	3.860	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-280.488	-1.318.359	0	0
Andre eksterne omkostninger		-60.582	-53.579	-642	-464
Bruttofortjeneste		72.398	191.158	-642	-464
Personaleomkostninger	4	-69.115	-50.006	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-14.881	-3.632	0	0
Andre driftsomkostninger		-79	0	0	0
Resultat før finansielle poster		-11.677	137.520	-642	-464
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	25.560	55.934
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	398	53.050	1.443	1.266
Indtægter af kapitalinteresser	3	-122.089	0	0	0
Finansielle indtægter	7	65.083	31.364	5.890	6.143
Finansielle omkostninger	8	-96.419	-80.503	-20.590	-4.121
Resultat før skat		-164.704	141.431	11.661	58.758
Skat af årets resultat	9	13.484	-21.496	600	3.835
Årets resultat	10	-151.220	119.935	12.261	62.593

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		1.235	1.764	0	0
Goodwill		13.471	8.342	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		5.284	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	11	19.990	10.106	0	0
Grunde og bygninger	13	67.034	0	0	0
Investeringsjendomme	12	1.654.599	1.595.755	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13	12.661	5.854	1.200	1.200
Indretning af lejede lokaler	13	14.166	7.685	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.748.460	1.609.294	1.200	1.200
Kapitalandele i dattervirksomheder	14	0	0	465.886	442.993
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	284.869	314.764	21.981	21.238
Kapitalinteresser	16	374.759	496.848	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17	0	0	14.905	16.544
Tilgodehavender i associerede virksomheder	17	99.131	57.841	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	17, 18	496.856	447.434	32.237	32.786
Deposita	17	6.124	4.041	0	0
Andre tilgodehavender	17	102.745	93.023	21.953	10.066
Finansielle anlægsaktiver		1.364.484	1.413.951	556.962	523.627
Anlægsaktiver		3.132.934	3.033.351	558.162	524.827
Varebeholdninger	19	195.207	435.864	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.806	3.177	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.068	1.610
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		13.423	108.261	1.252	8.593
Andre tilgodehavender	20	38.799	49.562	8.894	16.126
Selskabsskat		0	0	148	3.264
Periodeafgrænsningsposter	21	10.799	3.262	0	0
Tilgodehavender		66.827	164.262	12.362	29.593
Likvide beholdninger		304.517	538.445	1.720	2.398
Omsætningsaktiver		566.551	1.138.571	14.082	31.991
Aktiver		3.699.485	4.171.922	572.244	556.818

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		51	51	51	51
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	261.556	238.310
Reserve for sikringstransaktioner		7.278	10.667	415	836
Overført resultat		504.595	494.333	249.902	265.854
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000	4.000	2.000	4.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		513.924	509.051	513.924	509.051
Minoritetsinteresser		1.908.078	2.074.748	0	0
Egenkapital		2.422.002	2.583.799	513.924	509.051
Hensættelse til udskudt skat	22	45.266	82.781	0	597
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		8.797	222	0	0
Hensatte forpligtelser		54.063	83.003	0	597
Ansvarlig lånekapital		38.129	38.260	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		841.431	849.581	0	0
Kreditinstitutter		65.375	50.089	3.379	5.230
Modtagne forudbetalinger fra kunder		784	0	0	0
Deposita		11.227	10.486	0	0
Anden gæld		53.644	4.500	0	0
Periodeafgrænsningsposter		24.282	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	23	1.034.872	952.916	3.379	5.230

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ansvarlig lånekapital	23	2.468	2.568	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	23	13.296	13.835	0	0
Kreditinstitutter	23	36.015	21.613	2.281	2.015
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23	4.901	36.562	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.724	88.059	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	52.441	39.725
Selskabsskat		0	21.337	0	0
Anden gæld	23	76.106	364.808	219	200
Periodeafgrænsningsposter	23, 24	5.038	3.422	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		188.548	552.204	54.941	41.940
Gældsforpligtelser		1.223.420	1.505.120	58.320	47.170
Passiver		3.699.485	4.171.922	572.244	556.818
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	28				
Nærtstående parter	29				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	30				
Begivenheder efter balancedagen	31				
Anvendt regnskabspraksis	32				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	51	10.667	494.333	4.000	509.051	2.074.748	2.583.799
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.000	-4.000	-3.387	-7.387
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-4.345	0	0	-4.345	-5.773	-10.118
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	956	0	0	956	1.270	2.226
Tilgang	0	0	0	0	0	4.826	4.826
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1	0	1	-125	-124
Årets resultat	0	0	10.261	2.000	12.261	-163.481	-151.220
Egenkapital 31. december	51	7.278	504.595	2.000	513.924	1.908.078	2.422.002

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	51	238.310	836	265.854	4.000	509.051
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-4.000	-4.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-540	0	0	-540
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	119	0	0	119
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-2.967	0	0	0	-2.967
Overførsler, reserver	0	-790	0	790	0	0
Årets resultat	0	27.003	0	-16.742	2.000	12.261
Egenkapital 31. december	51	261.556	415	249.902	2.000	513.924

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-151.220	119.935
Regulering	25	178.747	14.821
Ændring i driftskapital	26	-217.672	820.737
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-190.145	955.493
Renteindbetalinger og lignende		53.414	26.460
Renteudbetalinger og lignende		-39.998	-13.531
Pengestrømme fra ordinær drift		-176.729	968.422
Betalt selskabsskat		-13.759	222
Andre reguleringer		0	-5.076
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-190.488	963.568
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-12.657	-8.549
Køb af materielle anlægsaktiver		-95.369	-107.733
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-88.849	-308.233
Salg af materielle anlægsaktiver		21	0
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		42.720	124.821
Køb af virksomhed	27	-99	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		26.775	119.671
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		0	57.653
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-127.458	-122.370
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.689	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-795.735
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-231	-241.352
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	423.305
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		29.688	0
Egenkapitalposter i øvrigt		4.702	0
Betalt udbytte		-7.387	-33.775
Ændring af mellemværende med associerede virksomheder		65.935	-63.482
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		84.018	-711.039
Ændring i likvider		-233.928	130.159
Likvider 1. januar		538.445	408.286
Likvider 31. december		304.517	538.445

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		304.517	538.445
Likvider 31. december		304.517	538.445

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af visse af koncernens investeringsejendomme indebærer usikkerhed ved indregning og måling, grundet betydelige skøn der er forbundet med opgørelsen af dagsværdien. Ledelsen har understøttet sine skøn ved at indhente mægler vurdering ved udgangen af regnskabsåret på en væsentlig andel af ejendommene. For en uddybning af de anvendte skøn, der ligger til grund for opgørelsen af dagsværdierne, henvises der til note 12.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Nettoomsætning				
Geografiske markeder				
Indland	436.236	1.547.355	0	0
	436.236	1.547.355	0	0
Aktiviteter				
Salg af ejendomme	279.997	1.405.713	0	0
Lejeindtægter fra ejendomme	52.539	51.724	0	0
Restaurationer og barer	74.195	67.283	0	0
Sportsaktiviteter og fitnesscentre	18.894	20.030	0	0
Øvrige	10.611	2.605	0	0
	436.236	1.547.355	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Særlige poster				
Indtægtsførte tilskud fra Covid-19 hjælpekapper	0	1.830	0	0
Nedskrivning af kapitalinteresser	-122.089	0	0	0
	-122.089	1.830	0	0

I regnskabsposterne "Andre driftsindtægter" i 2022 og "Indtægter af kapitalinteresser" i 2023 indgår ovenstående særlige poster.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Personaleomkostninger				
Lønninger	65.756	48.110	0	0
Pensioner	1.888	797	0	0
Andre omkostninger til social sikring	565	412	0	0
Andre personaleomkostninger	906	687	0	0
	69.115	50.006	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion	2.332	1.863	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	126	97	0	0

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

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	2.773	1.097	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.658	2.535	0	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	8.450	0	0	0
	14.881	3.632	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af resultat i associerede virksomheder	398	47.992	1.443	1.266
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	5.058	0	0
	398	53.050	1.443	1.266

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7. Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	37.687	9.713	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.186	1.132
Andre finansielle indtægter	27.396	21.651	4.704	5.011
	65.083	31.364	5.890	6.143

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8. Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	5.591	0	0	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	2.211	953
Andre finansielle omkostninger	90.828	80.503	18.379	3.168
	96.419	80.503	20.590	4.121

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
9. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-1.338	21.337	-120	-3.181
Årets udskudte skat	-8.132	10.023	-597	-16
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6.240	-795	-2	0
	-15.710	30.565	-719	-3.197
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-13.484	21.496	-600	-3.835
Skat af egenkapitalbevægelser	-2.226	9.069	-119	638
	-15.710	30.565	-719	-3.197

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
10. Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	4.000	2.000	4.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	27.003	57.162
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-163.481	57.342	0	0
Overført resultat	10.261	58.593	-16.742	1.431
	-151.220	119.935	12.261	62.593

Noter til årsregnskabet

11. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede lignende rettigheder	Goodwill	Udviklings- projekter under ud- førelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	4.259	9.990	0
Tilgang i årets løb	0	7.373	5.284
Kostpris 31. december	4.259	17.363	5.284
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.495	1.648	0
Årets afskrivninger	529	2.244	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.024	3.892	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.235	13.471	5.284

Koncernens udviklingsprojekter omfatter udvikling af processer for genanvendelse af spildprodukter i forbindelse med destillering i koncernselskabet Horizon Proteins Limited. Udviklingsprojekterne forventes at bidrage positivt til koncernens fremtidige indtjening.

Noter til årsregnskabet

12. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.601.406
Tilgang i årets løb	53.635
Overførsler i årets løb	29.532
Kostpris 31. december	<u>1.684.573</u>
Værdireguleringer 1. januar	-5.651
Årets værdireguleringer	-24.323
Værdireguleringer 31. december	<u>-29.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.654.599</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>21.747</u>

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme (primært bolig) er opgjort ud fra normalindtjening / forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for lejemål i tomgang. Ejendommene er beliggende i Aarhus. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	Koncern
	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene (primært bolig) udgør	218.300
Værdiregulering, resultatopgørelse	-4.638
Budgetterede lejeindtægter	8.763
Budgetterede driftsomkostninger	1.672
Afkastkrav	3,2%

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme (primært erhverv) er opgjort ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Der er endvidere taget højde for lejemål i tomgang. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus, Skanderborg og Frederikshavn. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor

	Koncern
	<u>2023</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene (primært erhverv) udgør	642.432
Værdiregulering, resultatopgørelse	-18.663
Budgetterede lejeindtægter	39.920
Budgetterede driftsomkostninger	2.973
Afkastkrav	4,3%-7,6%

Dagsværdien for parkeringspladser er opgjort ud fra normalindtjening/forventet indtjening, driftsomkostninger og afkastkrav. Parkeringspladserne er beliggende i Aarhus. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	Koncern
	<u>2023</u>
Dagsværdien af parkeringspladserne udgør	24.500
Budgetterede lejeindtægter	1.668
Budgetterede driftsomkostninger	468
Afkastkrav	4,9%

Dagsværdien for øvrige investeringsejendomme (ukendt anvendelsesformål) er opgjort baseret på en uafhængig mægler vurdering. Ejendommene er beliggende i Næstved.

	Koncern
	<u>2023</u>
Dagsværdien af øvrige investeringsejendommene udgør	20.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-5.015

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme under udførsel er opgjort på baggrund af pris pr. byggeretsmeter. Ejendommene er beliggende i København. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene under udførsel udgør	742.304
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.993
Byggeretsmeter	51.950
Pris pr. byggeretsmeter	14

For øvrige investeringsejendomme under udførsel er det ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen. Ejendommene er beliggende i Risskov.

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
Dagsværdien af øvrige investeringsejendommene under udførsel udgør	7.063

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdier pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,2 % - 7,6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens investeringsejendomme kan opgøres til 5,41 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Af den samlede bogførte værdi pr. 31. december 2023 på TDKK 1.654.599 udgør investeringsejendomme, som er værdiansat efter mæglervurderinger, til kostpris eller pris pr. byggeretsmeter i alt TDKK 769.367, og er ikke medtaget i nedenstående følsomhedsanalyse.

Ændringer i	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25%</u>
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	5,16	5,41	5,66
Dagsværdi	928.137	885.232	847.347
Ændring i dagsværdi	42.905	0	-37.885

For investeringsejendomme værdiansat efter pris pr. byggeretsmeter vil en ændring heri på TDKK +/- 0,1 medføre en regulering i dagsværdien på TDKK +/- 5.195.

Noter til årsregnskabet

13. Materielle anlægsaktiver

	Koncern			Moderselskab
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	0	11.711	17.300	1.200
Tilgang i årets løb	24.440	8.434	8.860	0
Afgang i årets løb	0	-30	0	0
Overførsler i årets løb	50.717	0	0	0
Kostpris 31. december	75.157	20.115	26.160	1.200
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	5.857	9.615	0
Årets nedskrivninger	8.000	180	270	0
Årets afskrivninger	123	1.426	2.109	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-9	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	8.123	7.454	11.994	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	67.034	12.661	14.166	1.200

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
14. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	200.789	141.607
Tilgang i årets løb	4.910	59.182
Kostpris 31. december	<u>205.699</u>	<u>200.789</u>
Værdireguleringer 1. januar	237.594	167.558
Årets resultat	13.550	30.505
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-2.967	14.102
Forskydning i intern avance	12.010	25.429
Værdireguleringer 31. december	<u>260.187</u>	<u>237.594</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.610</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>465.886</u>	<u>442.993</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Hommelhoff Group A/S	Aarhus	TDKK 10.000	70% / 10%
CBH Ejendomme II ApS	Aarhus	TDKK 40	100%
Anpartsselskabet Lighthouse United	Aarhus	TDKK 50	55%
Domis Voldbjergvej A/S	Aarhus	TDKK 500	80%
FC Fælles Holding ApS	Aarhus	TDKK 40	100% / 1%
CHNS Invest ApS	Aarhus	TDKK 500	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	151.420	647.507	20.522	50
Tilgang i årets løb	45.507	47.598	0	20.472
Afgang i årets løb	-18.147	-62.859	0	0
Overførsler	-10.402	-480.826	90	0
Kostpris 31. december	168.378	151.420	20.612	20.522
Værdireguleringer 1. januar	158.162	256.387	716	-550
Årets afgang	-39.509	-3.068	0	0
Årets resultat	1.867	45.588	2.580	2.204
Modtagne udbytter	-26.775	-119.671	-700	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	1	0	0
Afskrivning på goodwill	-1.470	-6.710	-1.137	-938
Andre reguleringer	-1	1.497	0	0
Overførsler	14.536	-15.862	-90	0
Værdireguleringer 31. december	106.810	158.162	1.369	716
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	884	4.960	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	8.797	222	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	284.869	314.764	21.981	21.238
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af associerede virksomheder til indre værdi	1.000	15.662	0	15.662
Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:				
Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	
Tif & Tiffy Denmark ApS	Herning	TDKK 300	49%	
Hesthøjvej 16 ApS	Aarhus	TDKK 40	50%	

Noter til årsregnskabet

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Hesthøjvej P/S	Aarhus	TDKK 2.000	50%
FH ApS	Aarhus	TDKK 125	50%
Frederikshøj ApS	Aarhus	TDKK 250	35%
anx ApS	Aarhus	TDKK 80	30%
Kreafunk ApS	Aarhus	TDKK 196	49%
Fællesskabet Haveje ApS	Aarhus	TDKK 40	50%
Projektus II ApS	Aarhus	TDKK 50	50%
Domis 1.0 K/S	Aarhus	TDKK 29.875	50% / 100%
Mums with Love ApS	Aarhus	TDKK 40	30%
Ejendomsselskabet Skejbyvej 1 Erhverv ApS	Aarhus	TDKK 40	45%
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	TDKK 80	30%
Domis Olof Palmes Allé Parkering ApS	Aarhus	TDKK 40	48%
Pilgrim Holding ApS	Skanderborg	TDKK 184	49%
New Shape Holding ApS	Skanderborg	TDKK 40	20%
Ø2 Living ApS	Aarhus	TDKK 80	35%
Komplementarselskabet Simod ApS	Aarhus	TDKK 125	50%
Midtfasen 2 ApS	Aarhus	TDKK 40	50%
Midtfasen 3 P/S	Aarhus	TDKK 500	50%
Komplementarselskabet Midtfasen 3 ApS	Aarhus	TDKK 40	50%
Jacobsminde Holding P/S	Aarhus	TDKK 500	50%
Komplementarselskabet Jacobsminde ApS	Aarhus	TDKK 40	50%
UrHandleren ApS	Aarhus	TDKK 50	25%
Simod Holding A/S	Aarhus	TDKK 500	45%
Ølsted Bakker 1 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 2 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 3 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 4 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 5 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 6 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 7 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 8 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 9 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Ølsted Bakker 10 ApS	Aarhus	TDKK 40	25%
Thøgersen & Co. Holding ApS	Hinnerup	TDKK 81	24,5%
Meelunie GPI A/S	Hedensted	TDKK 1.000	50%
RTS Hørning A/S	Aarhus	TDKK 500	45%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
16. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar	496.848	0	0	0
Overførsler	0	496.848	0	0
Kostpris 31. december	496.848	496.848	0	0
Årets opskrivninger, netto	-122.089	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	-122.089	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	374.759	496.848	0	0

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejer- andel	Egenkapital	Årets resultat
FP Kapital A/S	Aarhus	TDKK 750	19,88%	1.973.993	-630.852

Noter til årsregnskabet

17. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita	Andre tilgodehavender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	66.304	542.385	4.041	83.411
Tilgang i årets løb	59.722	79.323	2.411	19.764
Afgang i årets løb	-6.916	-24.593	-237	-8.149
Overførsler i årets løb	-6.168	0	0	4.573
Kostpris 31. december	112.942	597.115	6.215	99.599
Opskrivninger 1. januar	0	2.668	0	9.612
Årets opskrivninger	0	11.669	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-362	0	-4.068
Opskrivninger 31. december	0	13.975	0	5.544
Nedskrivninger 1. januar	8.463	97.619	0	0
Årets nedskrivninger	10.308	39.556	91	2.398
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	-22.941	0	0
Overførsler i årets løb	-4.960	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	13.811	114.234	91	2.398
Regnskabsmæssig værdi 31. december	99.131	496.856	6.124	102.745

Noter til årsregnskabet

Moderselskab

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	16.544	48.435	10.066
Tilgang i årets løb	361	0	14.077
Afgang i årets løb	0	-250	-779
Overførsler i årets løb	-2.000	0	987
Kostpris 31. december	14.905	48.185	24.351
Opskrivninger 1. januar	0	1.055	0
Årets opskrivninger	0	1.848	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-200	0
Opskrivninger 31. december	0	2.703	0
Nedskrivninger 1. januar	0	16.704	0
Årets nedskrivninger	0	1.947	2.398
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	0	18.651	2.398
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.905	32.237	21.953

18. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
Koncern		
Børsnoterede danske værdipapirer	32.409	296.221
Tyske K/S'ere	-34.246	166.558
Øvrige børsnoterede værdipapirer	2.027	21.550
Moderselskab		
Børsnoterede danske værdipapirer	566	5.128
Tyske K/S'ere	-2.147	11.712
Øvrige børsnoterede værdipapirer	1.281	9.867

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
19. Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	1.312	151	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	3.853	1.998	0	0
Handelsejendomme	190.042	433.715	0	0
	195.207	435.864	0	0

Årets renteomkostning indregnet som del af kostprisen udgør TDKK 434.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
20. Afledte finansielle instrumenter				

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

Renteswaps, andre tilgodehavender	20.196	30.314	533	1.072
-----------------------------------	--------	--------	-----	-------

Koncern:

Koncernen har indgået seks renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet realkreditlån. De seks renteswaps har en restløbetid på henholdsvis 1 år, 6 år, 14 år, 18 år, 12 år og 24 år. De seks renteswaps er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen samlet udgør TDKK 20.196. I aftalerne byttes en:

- 1) variabel rente på CIBOR 6 med fast rente på 0,105% p.a. på et lån med restgæld på TDKK 39.988.
- 2) variabel rente på CIBOR 6 med fast rente på 1,235% p.a. på et lån med restgæld på TDKK 79.711.
- 3) variabel rente på CIBOR 6 med fast rente på 1,29% p.a. på lån med restgæld på TDKK 11.518.
- 4) variabel rente på CIBOR 6 med fast rente på 2,05% p.a. på lån med restgæld på TDKK 11.117.
- 5) variabel rente på CIBOR 6 med fast rente på 0,12% p.a. på lån med restgæld på TDKK 16.856.
- 6) variabel rente på CIBOR 6 med fast rente på 1,51% p.a. på lån med restgæld på TDKK 45.177.

Modervirksomhed:

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Renteswappen har en restløbetid på 18 år. I aftalen byttes en variabel rente på CIBOR 6 mdr. med en fast rente på 2,05% p.a. på lån med en restgæld på TDKK 11.117.

21. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
22. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	82.781	72.758	597	613
Regulering af skat tidligere år	-29.383	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-8.132	10.023	-597	-16
Hensættelse til udskudt skat 31. december	45.266	82.781	0	597

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
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:

Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	23.382	17.164	0	0
Mellem 1 og 5 år	14.747	21.096	0	0
Langfristet del	38.129	38.260	0	0
Inden for 1 år	2.468	2.568	0	0
	40.597	40.828	0	0

Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	776.635	786.457	0	0
Mellem 1 og 5 år	64.796	63.124	0	0
Langfristet del	841.431	849.581	0	0
Inden for 1 år	13.296	13.835	0	0
	854.727	863.416	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
23. Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	3.726	2.950	0	0
Mellem 1 og 5 år	61.649	47.139	3.379	5.230
Langfristet del	65.375	50.089	3.379	5.230
Inden for 1 år	17.247	15.612	2.050	2.015
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	18.768	6.001	231	0
	101.390	71.702	5.660	7.245
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	784	0	0	0
Langfristet del	784	0	0	0
Inden for 1 år	4.057	0	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	844	36.562	0	0
	5.685	36.562	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	11.227	10.486	0	0
Langfristet del	11.227	10.486	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	11.227	10.486	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	53.644	4.500	0	0
Langfristet del	53.644	4.500	0	0
Øvrig kortfristet gæld	76.106	364.808	219	200
	129.750	369.308	219	200

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
23. Langfristede gældsforpligtelser				
Periodeafgrænsningsposter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	24.282	0	0	0
Langfristet del	24.282	0	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	5.038	3.422	0	0
	29.320	3.422	0	0

24. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af indtægter, der vedrører efterfølgende perioder.

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
25. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-65.083	-31.364
Finansielle omkostninger	96.419	80.503
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	14.881	3.632
Værdireguleringer af investeringsaktiver	24.323	-7.125
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-398	-53.050
Indtægter af kapitalinteresser	122.089	0
Skat af årets resultat	-13.484	21.496
Andre reguleringer	0	729
	178.747	14.821

Noter til årsregnskabet

26. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Ændring i varebeholdninger	153.425	840.247
Ændring i tilgodehavender	-13.591	-65.593
Ændring i leverandører mv.	-347.388	4.852
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-10.118	41.231
	-217.672	820.737

27. Pengestrømsopgørelse - Køb og salg af virksomhed

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	25.337	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	18.619	0
Gældsforpligtelser	-18.791	0
	25.165	0
Badwill ved køb af virksomhed	-25.066	0
	99	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
28. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 913.680, der giver pant i koncernens investerings-, domicil- og handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	1.832.106	2.004.081	0	0
Koncernens kapitalandele i Domis Batteriet Projekt ApS, Komplementarselskabet Batteriet ApS og Batteriet K/S til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	291.046	292.093	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 316.336, der giver pant i koncernens investerings-, domicil- og handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	1.093.971	1.250.323	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 700, der giver pant i koncernens driftsmidler til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	49	76	0	0
Koncernens kapitalandele i Midtfasen 2 ApS til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	-233	1	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter				
Virksomhedspant på i alt TDKK 300, der giver pant i koncernens ikke registrerede motorkøretøjer, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt drivmidler og andre hjælpesoffer til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	238	294	0	0
Pant i en andel af koncernens andre værdipapirer og kapitalandele, visse handelsejendomme samt likvide beholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	388.095	755.576	0	18.492

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

28. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernen indestår for samtlige forpligtelser afledt af datterselskabs leasingforpligtelse hos De Lage Landen Finans Danmark med en samlet restforpligtelse på TDKK 920 pr. 31. december 2023.

Koncernen har stillet følgende selvskyldnerkautions- og garantiforpligtelser over for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 32.445 for Midtfasen 2 ApS overfor Jyske Bank. Gælden udgør TDKK 65.388 pr. 31. december 2023.
- TDKK 1.500 for Nordicals A/S overfor Nykredit. Gælden udgør TDKK 0 pr. 31. december 2023.
- TDKK 17.640 for Kreafunk ApS overfor Nykredit. Gælden udgør TDKK 12.917 pr. 31. december 2023.
- TDKK 16.500 for Urhandleren ApS overfor Sydbank. Gælden udgør TDKK 11.671 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Fællesskabet Haveje ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 4.650 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Sylbæk K/S overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 7.047 pr. 31. december 2023.

Modervirksomheden indestår for samtlige forpligtelser afledt af associeret selskabs leasingforpligtelse hos al finans med en restforpligtelse på TDKK 132.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautions- og garantiforpligtelser over for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 20.000 for Domis Voldbjergvej A/S overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 79.168 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for Domis Voldbjergvej Bolig ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 0 pr. 31. december 2023.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautions- og garantiforpligtelser over for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- TDKK 5.775 for Hesthøjvej P/S overfor DLR Kredit. Gælden udgør TDKK 10.880 pr. 31. december 2023.
- TDKK 1.000 for Tif & Tiffy Denmark ApS overfor Danske Andelskassers Bank. Gælden udgør TDKK 5.101 pr. 31. december 2023.
- Ubegrænset for RTS Hørning A/S overfor Jyske Realkredit. Gælden udgør TDKK 25.841 pr. 31. december 2023.

Modervirksomheden har stillet følgende selvskyldnerkautions- og garantiforpligtelser over for øvrige virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- Ubegrænset for CBH F Holding ApS overfor Sparekassen Danmark. Gælden udgør TDKK 16.101 pr. 31. december 2023.

Kontraktlige forpligtelser

Et koncernselskab har indgået en totalentreprisekontrakt med en totalentreprenør. Der er i alt en samlet restforpligtelse inkl. moms på TDKK 111.435.

Et koncernselskab har indgået spillerkontrakter for sæsonen 2023/2024 med en samlet restforpligtelse på TDKK 3.122 pr. 31. december 2023.

Et koncernselskab har forpligtet sig til at tilføre likviditet til associeret virksomhed. Restbeløbet pr. 31. december 2023 udgør TEUR 3.250. Restbeløbet er indfriet på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen.

Noter til årsregnskabet

Koncern		Morderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

28. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leje- og operationelle leasingaftaler med en restløbetid på op til 127 måneder og en samlet restforpligtelse på TDKK 51.148 pr. 31. december 2023.

Andre eventualforpligtelser

I forbindelse med koncernens salg lejligheder, indgår deponeringskonti i koncernens likvide beholdninger på i alt TDKK 29.127.

Koncernen er involveret i en sag omkring 50% af ejerskabet i PP Venture ApS. Det forventes ikke, at sagen vil få negativ på virkning på koncernens finansielle stilling.

Koncernen er forpligtet til at gennemgå solgte lejligheder ved 1 og 5 års gennemgang. Eventuelle omkostninger skal udbedres og betales af hovedentreprenøren.

Koncernen har i tidligere år indtægtsført tilskud fra Covid-19 hjælpepakkerne. Eftersom Erhvervsstyrelsen endnu ikke har gennemført den afsluttende kontrol af grundlaget for alle 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.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

29. Nærtstående parter

	Grundlag
Bestemmende indflydelse	
Claus Harald Hommelhoff	Kapitalejer

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

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
30. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
PricewaterhouseCoopers		
Revisionshonorar	1.106	1.204
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	117
Skatterådgivning	771	487
Andre ydelser	1.586	2.089
	3.463	3.897
Beierholm		
Revisionshonorar	40	44
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	18	30
Skatterådgivning	3	3
Andre ydelser	150	340
	211	417

31. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

32. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CBH Holding Aarhus ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Enkelte regnskabsposter er præsenteret anderledes i 2022, hvorfor der er sket tilpasning af sammenligningstal. Der er således lavet en reklassifikation mellem enkelte aktivklasser samt mellem anlægs- og omsætningsaktiver. Reklassifikationen påvirker således ikke egenkapitalen, årets resultat eller selskabets finansielle stilling.

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.

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 gennemført den 1. juli 2018 eller senere

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

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

Noter til årsregnskabet

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. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

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

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

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

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

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.

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

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

Leasing

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

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post., jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Noter til årsregnskabet

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater 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. Resultater 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.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Incitamentsprogrammer

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

Resultatopgørelse

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 koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

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

Nedskrivninger af kapitalinteresser omkostningsføres i resultatopgørelsen, når kostprisen overstiger genindvindingsværdien.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Noter til årsregnskabet

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid på 3-10 år, der er fastlagt på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill indeholder positive forskelle opstået ved førstegangsmåling af dattervirksomheder til indre værdi samt ved køb af aktivitet.

Udviklingsprojekter

Omkostninger på udviklingsprojekter omfatter gager, afskrivninger og andre omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger samt selve udviklingsomkostningerne.

Udviklingsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, i takt med at omkostningerne afholdes.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger reserveres i posten 'Reserve for udviklingsomkostninger' under egenkapitalen. Reserven omfatter udelukkende udviklingsomkostninger, som er indregnet i regnskabsår, der begynder den 1. januar 2016 eller senere. Reserven reduceres løbende med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Ingen udviklingsprojekter er færdiggjorte pr. 31. december 2023, hvorfor der ikke afskrives herpå.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver

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.

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 og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Noter til årsregnskabet

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

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af den uafhængige mægler.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 er opgjort på baggrund af prisen pr. byggeretsmeter i henhold til en uafhængig mæglervurdering, samt ud fra en forventet bebyggelsesprocent.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

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	0-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-8 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.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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 salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Noter til årsregnskabet

Handelsejendomme

Varebeholdninger omfatter endvidere handelsejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af handelsejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL §44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet til erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger, renter mv. Efterfølgende forøges kostprisen med de omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealisationsværdien føres over resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte driftsomkostninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 proventet 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.

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

Pengestrømme 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

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme 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.

Noter til årsregnskabet

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Nettoomsætning
Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital