
Belling Holding ApS

Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 19 61 34 37

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/3 2019

Jens Belling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Belling Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 26. marts 2019

Direktion

Jens Belling
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Belling Holding 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Belling Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, 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.

Odense, den 26. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet

Belling Holding ApS
Alrøvænget 9
5500 Middelfart

CVR-nr.: 19 61 34 37
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Jens Belling

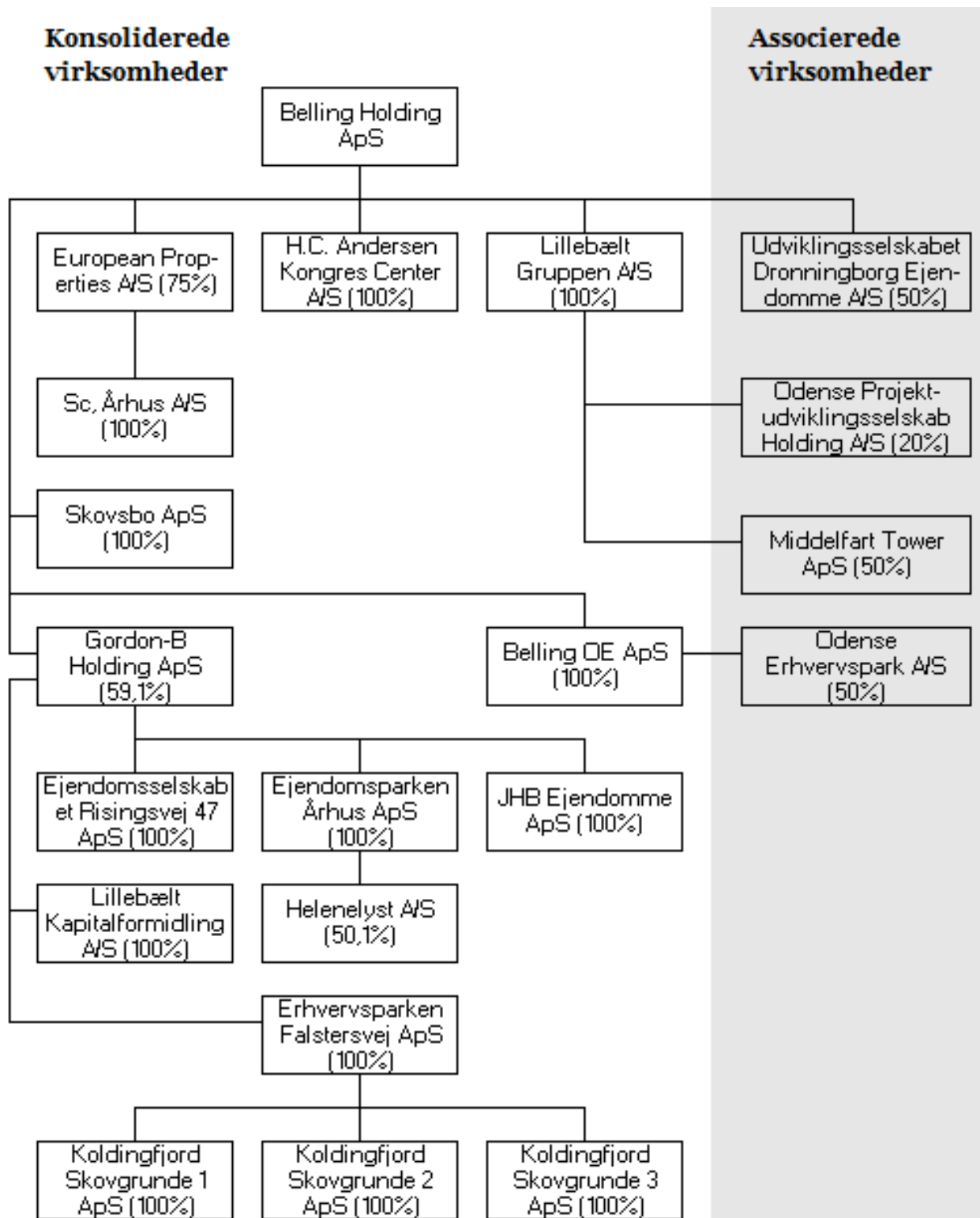
Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Pengeinstitut

Nykredit
Middelfart Sparekasse

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	30	22	7	33	10
Resultat af finansielle poster	3	-18	-20	-24	-19
Årets resultat	32	5	-4	13	1
Balance					
Balancesum	1.283	1.223	1.458	1.499	1.561
Egenkapital	492	459	472	488	404
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	17	17	34	20	3
- investeringsaktivitet	-28	58	2	34	-6
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-51	-24	-17	-10	-27
- finansieringsaktivitet	12	-74	-36	-66	19
Årets forskydning i likvider	1	1	0	-12	16
Antal medarbejdere	133	141	155	155	106
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	2,9%	2,0%	0,7%	2,4%	0,8%
Forrentning af egenkapital	6,7%	1,1%	-0,8%	2,9%	0,2%
Soliditetsgrad	38,3%	37,5%	32,4%	32,6%	30,4%

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at udleje, administrere og handle med fast ejendom samt drift af hotelvirksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 32.443, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 492.044.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i året realiseret et overskud før skat på TDKK 40.244, hvilket er en fremgang i forhold til 2017 på TDKK 33.400. Udviklingen kan især henføres til værdireguleringer af investeringsjendomme i koncernen og i associerede virksomheder. Derudover er resultatet påvirket positivt af engangsindtægter. Resultatet er negativt påvirket dels af tomgang i en af koncernens væsentligste investeringsejendomme, der i 2018 har været under omdannelse og dermed kun i begrænset omfang udlejet, samt af driften af kulturhuset ODEON i Odense, hvor især omkostninger til vedligehold og omstillinger mellem events har vist sig væsentligt højere end forventet. Samlet set anses årets resultat for tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ses der bort fra værdireguleringer og forhold af enkeltstående karakter, forventes i 2019 et resultat i samme niveau som realiseret i 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 1 til årsregnskabet.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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		Morderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		91.138	85.770	-105	-93
Værdireguleringer af investeringsaktiver	9	7.982	0	0	0
Bruttofortjeneste		99.120	85.770	-105	-93
Personaleomkostninger	2	-53.423	-54.348	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-6.585	-6.161	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-769	0	0	0
Andre driftsomkostninger		-856	-172	0	0
Resultat før finansielle poster		37.487	25.089	-105	-93
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	23.715	-45
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	11	18.031	-827	-1	-100
Finansielle indtægter	4	684	317	4.111	2.832
Finansielle omkostninger	5	-15.958	-17.735	-674	-240
Resultat før skat		40.244	6.844	27.046	2.354
Skat af årets resultat	6	-7.801	-1.841	-733	-550
Årets resultat		32.443	5.003	26.313	1.804

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Goodwill		7.500	8.500	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	7.500	8.500	0	0
Grunde og bygninger	8	291.913	287.351	0	0
Investeringsjendomme	9	753.087	656.167	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	12.478	11.221	0	0
Indretning af lejede lokaler	8	678	650	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	0	1.387	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.058.156	956.776	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	361.778	337.370
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	124.077	121.046	1.639	1.640
Andre tilgodehavender	12	3.000	5.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		127.077	126.046	363.417	339.010
Anlægsaktiver		1.192.733	1.091.322	363.417	339.010

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Råvarer og hjælpematerialer		590	867	0	0
Aktiver bestemt for salg		29.178	83.782	0	0
Varebeholdninger		29.768	84.649	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.986	6.269	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	58.424	55.675
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.017	7.429	4.286	3.974
Andre tilgodehavender		9.276	2.336	113	78
Udskudt skatteaktiv	16	0	0	84	84
Periodeafgrænsningsposter	13	1.384	1.377	0	0
Tilgodehavender		30.663	17.411	62.907	59.811
Værdipapirer		6.440	3.740	6.424	3.715
Likvide beholdninger		23.597	25.600	307	3.336
Omsætningsaktiver		90.468	131.400	69.638	66.862
Aktiver		1.283.201	1.222.722	433.055	405.872

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		588	588	588	588
Reserve for opskrivninger		46.649	47.085	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	9.408	152.005	127.598
Andre reserver		0	950	0	0
Overført resultat		384.933	347.133	279.577	276.978
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		432.170	405.164	432.170	405.164
Minoritetsinteresser		59.874	53.557	0	0
Egenkapital	14	492.044	458.721	432.170	405.164
Hensættelse til udskudt skat	16	47.914	39.866	0	0
Hensatte forpligtelser		47.914	39.866	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		598.824	595.238	0	0
Kreditinstitutter		3.947	4.275	0	0
Anden gæld		1.600	1.600	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	604.371	601.113	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	17	19.354	17.432	0	0
Kreditinstitutter	17	49.463	38.500	71	80
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.957	7.385	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.281	8.205	0	1
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9	6	9	6
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	733	550
Deposita		6.089	5.650	0	0
Anden gæld	17,18	41.215	44.487	72	71
Periodeafgrænsningsposter	19	1.504	1.357	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		138.872	123.022	885	708
Gældsforpligtelser		743.243	724.135	885	708
Passiver		1.283.201	1.222.722	433.055	405.872
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	24				
Resultatdisponering	15				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Anvendt regnskabspraksis	25				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	588	47.085	9.408	950	347.133	405.164	53.557	458.721
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	0	0	19.976	19.976	4.494	24.470
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	0	-19.088	-19.088	-4.255	-23.343
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	-195	-195	-52	-247
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-9.408	0	9.408	0	0	0
Årets af- og nedskrivning	0	-436	0	0	0	-436	0	-436
Årets resultat	0	0	0	-950	27.699	26.749	6.130	32.879
Egenkapital 31. december	588	46.649	0	0	384.933	432.170	59.874	492.044

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	588	0	127.598	0	276.978	405.164	0	405.164
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	693	0	0	693	0	693
Årets resultat	0	0	23.714	0	2.599	26.313	0	26.313
Egenkapital 31. december	588	0	152.005	0	279.577	432.170	0	432.170

Øvrige egenkapitalbevægelser i moderselskabet vedrører nettovirkningen efter skat af værdireguleringer af finansielle kontrakter, der er indregnet direkte i egenkapitalen i dattervirksomheder.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		32.443	5.003
Reguleringer	20	5.272	26.300
Ændring i driftskapital	21	-5.553	3.118
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		32.162	34.421
Renteindbetalinger og lignende		684	317
Renteudbetalinger og lignende		-15.958	-17.739
Pengestrømme fra driftsaktivitet		16.888	16.999
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-144
Køb af materielle anlægsaktiver		-51.440	-24.178
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-3.881
Salg af materielle anlægsaktiver		6.694	881
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		2.000	0
Salg af virksomhed		0	85.293
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		15.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-27.746	57.971
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-23.277
Tilbagebetaling af lån til realkreditinstitutter		0	-24.764
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		5.508	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		10.635	0
Udlån til associerede virksomheder		-4.588	-3.945
Betalt udbytte		0	-22.125
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		11.555	-74.111
Ændring i likvider		697	859
Likvider 1. januar		29.340	28.481
Likvider 31. december		30.037	29.340
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		23.597	25.600
Værdipapirer		6.440	3.740
Likvider 31. december		30.037	29.340

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, er forbundet med usikkerhed. Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort på baggrund værdiansættelsesmodeller, hvor især anvendt afkastkrav er behæftet med usikkerhed. Som følge heraf er måling koncernens investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Der henvises til note 9, hvor usikkerhed knyttet til anvendt afkastkrav er illustreret via en følsomhedsopgørelse.

Koncernens grunde og bygninger, der måles til historisk kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, er forbundet med usikkerhed, der især knytter sig til markedets prissætning af aktiverne.

Måling af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, der i moderselskabets regnskab indregnes efter indre værdis metode, er som følge af ovennævnte forhold forbundet med usikkerhed.

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	47.914	48.444	0	0
Pensioner	3.285	3.538	0	0
Andre omkostninger til social sikring	991	1.107	0	0
Andre personaleomkostninger	1.233	1.259	0	0
	53.423	54.348	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	133	141	0	0
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.000	1.010	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.585	5.151	0	0
	6.585	6.161	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.642	2.744
Renteindtægter associerede virksomheder	190	73	84	73
Andre finansielle indtægter	494	244	385	15
	684	317	4.111	2.832
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	186
Andre finansielle omkostninger	15.163	17.632	21	11
Kursreguleringer omkostninger	668	46	653	43
Valutakurstab	127	57	0	0
	15.958	17.735	674	240
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	733	550
Årets udskudte skat	8.048	2.634	0	0
	8.048	2.634	733	550
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	7.801	1.841	733	550
Skat af egenkapitalbevægelser	247	793	0	0
	8.048	2.634	733	550

Noter til årsregnskabet

7 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	20.000
Kostpris 31. december	20.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	11.500
Årets afskrivninger	1.000
Ned- og afskrivninger 31. december	12.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.500

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Indretning af le- jede lokaler TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK	I alt TDKK
Kostpris 1. januar	254.072	33.175	684	1.387	289.318
Tilgang i årets løb	6.933	2.931	181	0	10.045
Overførsler i årets løb	329	1.058	0	-1.387	0
Kostpris 31. december	261.334	37.164	865	0	299.363
Opskrivninger 1. januar	65.956	0	0	0	65.956
Opskrivninger 31. december	65.956	0	0	0	65.956
Ned- og afskrivninger 1. januar	32.677	21.954	34	0	54.665
Årets afskrivninger	2.700	2.732	153	0	5.585
Ned- og afskrivninger 31. december	35.377	24.686	187	0	60.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december	291.913	12.478	678	0	305.069

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	592.518
Tilgang i årets løb	41.395
Afgang i årets løb	-7.151
Overførsler i årets løb	55.093
Kostpris 31. december	<u>681.855</u>
Værdireguleringer 1. januar	63.647
Årets værdireguleringer	7.982
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-397
Værdireguleringer 31. december	<u>71.232</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>753.087</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på regnskabsmæssige skøn. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien for beboelsesejendomme, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
Gennemsnitligt afkastkrav i %	4,6	5,0
Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter	18,9	16,4
Gennemsnitlig kvadratmeterværdi af ejerlejligheder	25	25
Gennemsnitlig kvadratmeterværdi af ubebyggede parceller	1,153	1,222

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien for erhvervsejendomme, er oplyst nedenfor:

Gennemsnitligt afkastkrav i %	5,7	5,8
Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter	11,8	12,5

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,1% (2017: 5,4%).

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastprocent	4,6	5,1	5,6
Dagsværdi	824.515	753.087	694.400
Ændring i dagsværdi	71.428	0	-58.687

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	211.011	211.011
Kostpris 31. december	211.011	211.011
Værdireguleringer 1. januar	126.359	189.965
Årets resultat	23.715	-45
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	693	2.814
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	0	-66.375
Værdireguleringer 31. december	150.767	126.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december	361.778	337.370

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Gordon-B Holding ApS	Odense	950	59%
Lillebælt Gruppen A/S	Odense	5.000	100%
H. C. Andersen Kongres Center A/S	Odense	50.000	100%
Skovsbo ApS	Kerteminde	20.000	100%
European Properties A/S	Odense	14.700	75%
Belling OE ApS	Middelfart	50	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	57.304	56.423	401	401
Tilgang i årets løb	0	881	0	0
Kostpris 31. december	57.304	57.304	401	401
Værdireguleringer 1. januar	63.742	64.658	1.239	1.339
Årets resultat	18.031	-827	-1	-100
Modtagne udbytter	-15.000	0	0	0
Andre reguleringer	0	-89	0	0
Værdireguleringer 31. december	66.773	63.742	1.238	1.239
Regnskabsmæssig værdi 31. december	124.077	121.046	1.639	1.640

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Middelfart Tower ApS	Odense	50	50%
Odense Erhvervspark A/S	Odense	25.000	50%
Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S	Odense	1.000	50%
Odense Projektudviklingsselskab Holding A/S	Odense	35.000	20%

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodehavender
	TDKK
Kostpris 1. januar	5.000
Afgang i årets løb	-2.000
Kostpris 31. december	3.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.000

Noter til årsregnskabet

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og leasingydelse.

14 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi TDKK
A-anparter	200.000	200
B-anparter	388.200	388
		588

15 Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Årets henlæggelse til andre reserver

Øvrige lovpligtige reserver

Minoritetsinteressers andel af

dattervirksomheders resultat

Overført resultat

	Koncern		Morderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	3.383	23.714	-66.520
Årets henlæggelse til andre reserver	-950	0	0	0
Øvrige lovpligtige reserver	-436	-436	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	6.130	3.199	0	0
Overført resultat	27.699	-1.143	2.599	68.324
	32.443	5.003	26.313	1.804

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
16 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	39.866	80.788	-84	-84
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	7.801	1.841	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen samt afgang ved koncernophør	247	-42.763	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	47.914	39.866	-84	-84

Det indregnede skatteaktiv i moderselskabet består af skattemæssigt afskrivningsberettigede saldi, som forventes udnyttet inden for de kommende 3-5 år via skattemæssige afskrivninger, der anvendes af selskabet selv eller af sambeskattede selskaber.

17 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	512.103	512.103	0	0
Mellem 1 og 5 år	86.721	83.135	0	0
Langfristet del	598.824	595.238	0	0
Inden for 1 år	19.354	17.432	0	0
	618.178	612.670	0	0

Noter til årsregnskabet

17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	3.384	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.947	891	0	0
Langfristet del	3.947	4.275	0	0
Inden for 1 år	305	275	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	49.158	38.225	71	80
Kortfristet del	49.463	38.500	71	80
	53.410	42.775	71	80
Anden gæld				
Efter 5 år	1.600	1.600	0	0
Langfristet del	1.600	1.600	0	0
Øvrig kortfristet gæld	41.215	44.487	72	71
	42.815	46.087	72	71

18 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Moderselskab	
Forpligtelser	23.343	24.470	0	0

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 10-20 år, hvoraf resterer 9,5-10 år. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M henholdsvis EUBOR 6M med en fast rente på 1,55% - 4,69% på lån med en hovedstol på sanlet TDKK 80.292. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen TDKK -23.343.

Noter til årsregnskabet

19 Periodeafgrænsningsposter

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

20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2018 TDKK	2017 TDKK
Finansielle indtægter	-684	-317
Finansielle omkostninger	15.958	17.735
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	7.441	6.214
Nedskrivning af varebeholdninger	769	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-18.031	827
Skat af årets resultat	7.801	1.841
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.982	0
	5.272	26.300

21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-981	-1.566
Ændring i tilgodehavender	-8.664	2.070
Ændring i leverandører m.v.	2.965	-2.056
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	1.127	4.670
	-5.553	3.118

Noter til årsregnskabet

22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 153.958 , med en regnskabsmæssig værdi på	291.913	287.351	0	0
Realkreditpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 536.698, med en regnskabsmæssig værdi på	753.087	656.167	0	0
Realkreditpantebreve i ejendomme klassificeret under varebeholdninger, nominelt TDKK 6.011, med en regnskabsmæssig værdi på	8.772	83.782	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 57.734, med en regnskabsmæssig værdi på	291.913	287.351	0	0
Ejerpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 251.452, med en regnskabsmæssig værdi på	718.701	521.712	0	0
Ejerpantebreve i ejendomme klassificeret under varebeholdninger, nominelt TDKK 33.200, med en regnskabsmæssig værdi på	24.250	84.548	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på	121.553	118.547	0	0

Noter til årsregnskabet

22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	6.424	3.715	6.424	3.715

Eventualforpligtelser

Der er stillet betalingsgaranti vedrørende entrepris kontrakter på	253	253	0	0
--	-----	-----	---	---

Ved fuld udlejning af koncernens ejendomme, som regnskabsmæssigt er klassificeret som varebeholdninger, vil der påhvile en momsreguleringsforpligtelse på TDKK 514. Beløbet er ikke afsat i koncernregnskabet, da det er hensigten at sælge ejendommene.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet har over for de tilknyttede virksomheder H.C. Andersen Kongres Center A/S, Koldingfjord Skovgrunde 1 ApS, Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS, Koldingfjord Skovgrunde 3 ApS, Skovsbo ApS, Lillebælt Gruppen A/S, Helenelyst A/S og Gordon-B Holding ApS samt for den associerede virksomhed Udviklingselskabet Dronningborg A/S afgivet erklæring om finansiel støtte. Støtteerklæringerne er dækkende frem til 31. december 2019.

Moderselskabet har til fordel tilknyttede virksomheder afgivet kautionstilsagn over for tilknyttede virksomheders bankforbindelser.

Moderselskabet har til fordel for associeret virksomhed afgivet begrænset selvskyldnerkution (20%) overfor associeret virksomheders bankforbindelser.

Minimumsafgift vedrørende indgåede forpagtningsaftaler udgør i uopsigelsesperioden DKK 6 mio (2017: DKK 7,5 mio). Uopsigelsesperiode på indgående aftaler udgør 2-8 år. Moderselskabet har afgivet indeståelseskaution for betalingerne. Kautionen er maksimeret til DKK 5 mio.

Af koncernens likvide midler henstår TDKK 14.895 på deponeringskonti med klausuleret råderet.

Noter til årsregnskabet

23 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Jens Belling, Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Stemmemajoritet

24 Begivenheder efter balancedagen

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Belling Holding ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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 Belling Holding 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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsesdagen.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Minoritetsinteresser

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

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelserne, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid på 20 år, der er fastlagt på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Den valgte afskrivningsperiode afspejler den økonomiske levetid af den strategisk erhvervede virksomhed, som har en stærk markedsposition og en langsigtet indtjeningsprofil.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

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

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

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.

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tom-

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gang, 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte bygninger 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 indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles visse grunde og bygninger til dagsværdi.

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

Dagsværdien for visse grunde og bygninger pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendomme opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

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

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

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

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

Bygninger	20-200 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-8 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet 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 associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og udlån med lang afdragsprofil.

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 salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelses-

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

omkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og leasingydelse.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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