

---

# ***Belling Holding ApS***

Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 19 61 34 37

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/4 2018

Jens Belling  
Dirigent



**pwc**

# 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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 30. april 2018

## 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Belling Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 noteoplysninger, 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 30. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

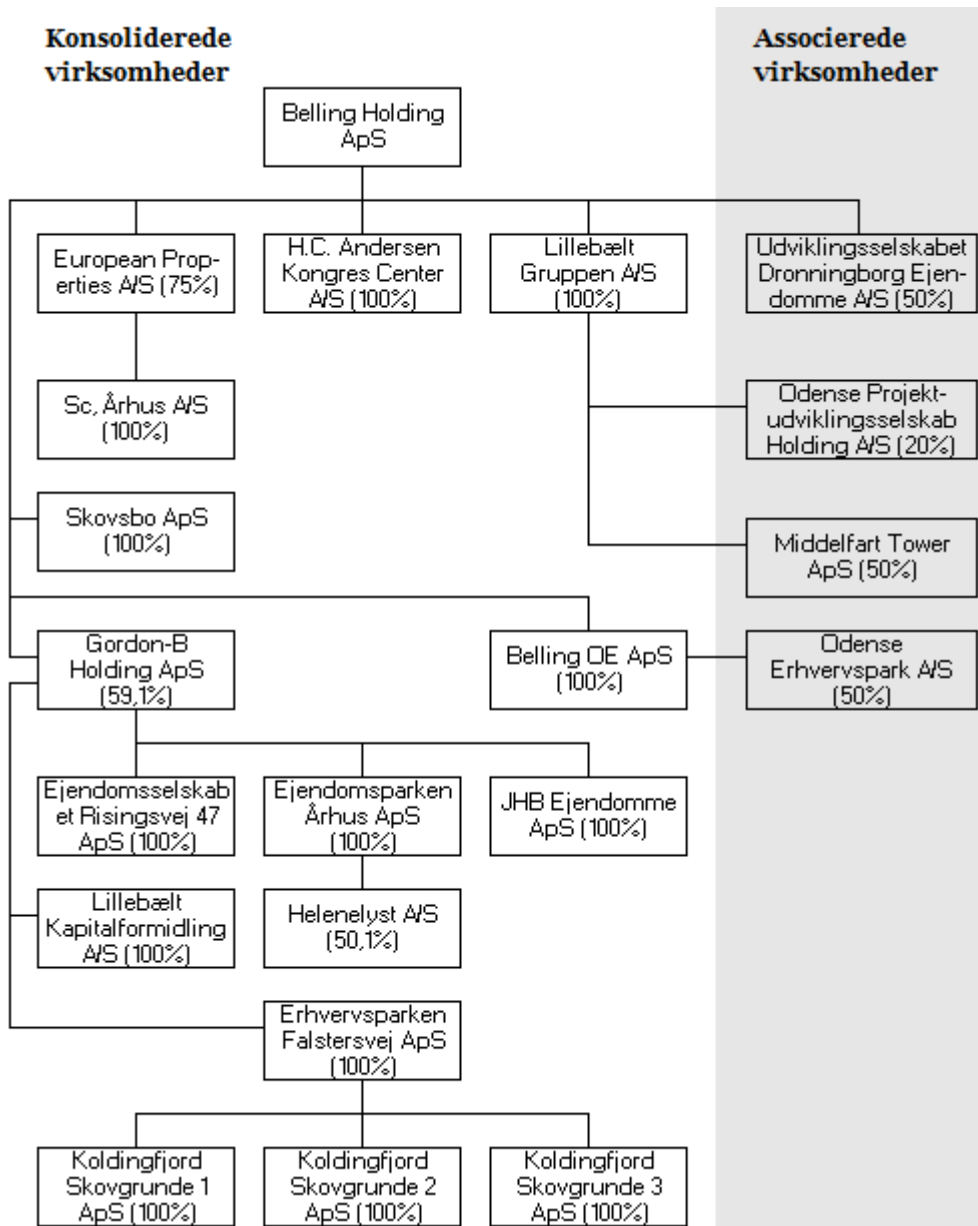
Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne33722

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Belling Holding ApS Alrøvænget 9 5500 Middelfart  CVR-nr.: 19 61 34 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Direktion</b>	Jens Belling
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit  Middelfart Sparekasse

# Koncernoversigt





# Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2017	2016	2015	2014	2013
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Resultat af ordinær primær drift	22	7	33	10	18
Resultat af finansielle poster	-18	-20	-24	-19	-18
Årets resultat	5	-4	13	1	26
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.223	1.458	1.499	1.561	1.176
Egenkapital	459	472	488	404	409
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	17	34	20	3	28
- investeringsaktivitet	58	2	34	-6	23
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-24	-17	-10	-27	-38
- finansieringsaktivitet	-74	-36	-66	19	-52
Årets forskydning i likvider	1	0	-12	16	-1
Antal medarbejdere	141	155	155	106	92
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	2,0%	0,7%	2,4%	0,8%	1,5%
Forrentning af egenkapital	1,1%	-0,8%	2,9%	0,2%	6,6%
Soliditetsgrad	37,5%	32,4%	32,6%	30,4%	37,8%

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i koncernen har i lighed med tidligere år bestået i at opføre, administrere samt købe og sælge fast ejendom. En anden væsentlig aktivitet er finansiering og investering. Salget foregår i Danmark.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 5.003, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 458.721.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i året realiseret et overskud før skat på TDKK 6.844, hvilket er en fremgang i forhold til 2016 på TDKK 16.058. Udviklingen kan især henføres til ekstraordinært store nedskrivninger i 2016, samt til salget af dattervirksomheden D.H. Holding A/S, der ikke længere bidrager til koncernens resultat. Resultatet er derudover påvirket af opstartsomkostninger til drift af kulturhuset ODEON i Odense, der har været højere end ventet, samt til tomgang i en af koncernens væsentligste investeringsejendomme, der i 2017 har været under omdannelse og dermed kun i begrænset omfang udlejet. Samlet set anses årets resultat for tilfredsstillende samt for værende på niveau med forventningerne ved indgangen af året.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Afhændelsen af datterselskabet D.H. Holding A/S i 2017 har frigjort likviditet og ressourcer, hvilket i 2017 har bidraget til opstart af yderligere ejendoms- og moderniseringsprojekter. Disse forventes at bidrage positivt til koncernens indtjening de kommende år. I tillæg hertil forventes koncernens nuværende aktiviteter fortsat at generere positive resultater.

Det er ledelsens forventning, at det kommende år vil udvise et positivt resultat på niveau med eller bedre end 2017.

## 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 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold udover rettelse af væsentlige fejl som omtalt i note 25.

## 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	
		2017	2016	2017	2016
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>85.770</b>	<b>107.004</b>	<b>-93</b>	<b>-390</b>
Personaleomkostninger	2	-54.348	-54.956	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-6.161	-41.605	0	0
Andre driftsomkostninger		-172	-24	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	4	<b>25.089</b>	<b>10.419</b>	<b>-93</b>	<b>-390</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-45	-6.978
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-827	2.168	-100	2.953
Finansielle indtægter	5	317	403	2.832	1.900
Finansielle omkostninger	6	-17.735	-22.204	-240	-880
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.844</b>	<b>-9.214</b>	<b>2.354</b>	<b>-3.395</b>
Skat af årets resultat	7	-1.841	5.406	-550	-138
<b>Årets resultat</b>		<b>5.003</b>	<b>-3.808</b>	<b>1.804</b>	<b>-3.533</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Erhvervede licenser		0	119	0	0
Goodwill		8.500	9.500	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>8.500</b>	<b>9.619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	9	287.351	541.312	0	0
Investeringsejendomme	10	656.167	635.634	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	11.221	8.243	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	650	0	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	1.387	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>956.776</b>	<b>1.185.189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	337.370	400.976
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	121.046	121.081	1.640	1.739
Andre tilgodehavender	13	5.000	2.000	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>126.046</b>	<b>123.081</b>	<b>339.010</b>	<b>402.715</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.091.322</b>	<b>1.317.889</b>	<b>339.010</b>	<b>402.715</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Råvarer og hjælpematerialer		867	833	0	0
Aktiver bestemt for salg		83.782	92.630	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>84.649</b>	<b>93.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.269	6.765	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	55.675	9.557
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.429	3.533	3.974	3.533
Andre tilgodehavender		2.336	6.363	78	0
Udskudt skatteaktiv	17	0	0	84	84
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	955
Periodeafgrænsningsposter	14	1.377	1.818	0	4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.411</b>	<b>18.479</b>	<b>59.811</b>	<b>14.133</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>3.740</b>	<b>22</b>	<b>3.715</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.600</b>	<b>28.459</b>	<b>3.336</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>131.400</b>	<b>140.423</b>	<b>66.862</b>	<b>14.133</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.222.722</b>	<b>1.458.312</b>	<b>405.872</b>	<b>416.848</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		588	588	588	588
Reserve for opskrivninger		47.085	47.521	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.408	6.025	127.598	191.304
Andre reserver		950	950	0	0
Overført resultat		347.133	345.462	276.978	208.654
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>405.164</b>	<b>400.546</b>	<b>405.164</b>	<b>400.546</b>
Minoritetsinteresser		53.557	71.655	0	0
<b>Egenkapital</b>	15	<b>458.721</b>	<b>472.201</b>	<b>405.164</b>	<b>400.546</b>
Hensættelse til udskudt skat	17	39.866	80.788	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>39.866</b>	<b>80.788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		595.238	742.704	0	0
Kreditinstitutter		4.275	8.265	0	0
Anden gæld		1.600	1.600	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>601.113</b>	<b>752.569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	18	17.432	19.678	0	0
Kreditinstitutter	18	38.500	57.821	80	23
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.179	8.127	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.205	6.909	1	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	16.219
Gæld til associerede virksomheder		0	138	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6	0	6	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	550	0
Deposita		0	377	0	0
Anden gæld	18-19	51.343	59.704	71	60
Periodeafgrænsningsposter	20	1.357	0	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>123.022</b>	<b>152.754</b>	<b>708</b>	<b>16.302</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>724.135</b>	<b>905.323</b>	<b>708</b>	<b>16.302</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.222.722</b>	<b>1.458.312</b>	<b>405.872</b>	<b>416.848</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
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	47.521	6.025	950	353.470	408.554	74.106	482.660
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	0	0	-8.008	-8.008	-2.451	-10.459
Korrigeret egenkapital 1. januar	588	47.521	6.025	950	345.462	400.546	71.655	472.201
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	0	-7.500	-7.500
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	0	-14.625	-14.625
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	0	0	27.072	27.072	7.968	35.040
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	0	-23.465	-23.465	-6.907	-30.372
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	-793	-793	-233	-1.026
Årets af- og nedskrivning	0	-436	0	0	0	-436	0	-436
Årets resultat	0	0	3.383	0	-1.143	2.240	3.199	5.439
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>588</b>	<b>47.085</b>	<b>9.408</b>	<b>950</b>	<b>347.133</b>	<b>405.164</b>	<b>53.557</b>	<b>458.721</b>



# 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	194.846	0	213.120	408.554	0	408.554
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-3.542	0	-4.466	-8.008	0	-8.008
Korrigeret egenkapital 1. januar	588	0	191.304	0	208.654	400.546	0	400.546
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	2.814	0	0	2.814	0	2.814
Årets resultat	0	0	-66.520	0	68.324	1.804	0	1.804
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>588</b>	<b>0</b>	<b>127.598</b>	<b>0</b>	<b>276.978</b>	<b>405.164</b>	<b>0</b>	<b>405.164</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 TDKK	2016 TDKK
Årets resultat		5.003	-3.808
Reguleringer	21	26.300	55.851
Ændring i driftskapital	22	3.116	4.092
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>34.419</b>	<b>56.135</b>
Renteindbetalinger og lignende		317	401
Renteudbetalinger og lignende		-17.737	-22.202
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>16.999</b>	<b>34.334</b>
Betalt selskabsskat		0	120
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>16.999</b>	<b>34.454</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-144	-130
Køb af materielle anlægsaktiver		-24.178	-16.846
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-3.881	-2.000
Salg af materielle anlægsaktiver		881	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	573
Salg af virksomhed		85.293	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	20.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>57.971</b>	<b>1.597</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-23.277	-23.308
Tilbagebetaling af lån til realkreditinstitutter		-24.764	-12.321
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		-3.945	-744
Betalt udbytte		-22.125	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-74.111</b>	<b>-36.373</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>859</b>	<b>-322</b>
Likvider 1. januar		28.481	28.803
<b>Likvider 31. december</b>		<b>29.340</b>	<b>28.481</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		25.600	28.459
Værdipapirer		3.740	22
<b>Likvider 31. december</b>		<b>29.340</b>	<b>28.481</b>

# 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 11, 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	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	48.444	48.507	0	0
Pensioner	3.538	3.852	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.107	1.326	0	0
Andre personaleomkostninger	1.259	1.271	0	0
	<b>54.348</b>	<b>54.956</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>141</b>	<b>155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.010	1.383	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.151	8.213	0	0
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	3.724	0	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	28.285	0	0
	<b>6.161</b>	<b>41.605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Særlige poster</b>				
Nedskrivninger på anlægsaktiver	0	32.009	0	0
	<b>0</b>	<b>32.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.744	1.823
Renteindtægter associerede virksomheder	73	77	73	77
Andre finansielle indtægter	244	154	15	0
Valutakursreguleringer	0	172	0	0
	<b>317</b>	<b>403</b>	<b>2.832</b>	<b>1.900</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	186	876
Andre finansielle omkostninger	17.632	22.195	11	4
Kursreguleringer omkostninger	46	3	43	0
Valutakurstab	57	6	0	0
	<b>17.735</b>	<b>22.204</b>	<b>240</b>	<b>880</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	0	550	138
Årets udskudte skat	2.634	-5.588	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-115	0	0
	<b>2.634</b>	<b>-5.703</b>	<b>550</b>	<b>138</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	1.841	-5.406	550	138
Skat af egenkapitalbevægelser	793	-297	0	0
	<b>2.634</b>	<b>-5.703</b>	<b>550</b>	<b>138</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Erhvervede licenser TDKK	Goodwill TDKK	I alt TDKK
Kostpris 1. januar	130	39.620	39.750
Tilgang i årets løb	144	0	144
Afgang i årets løb	-274	-19.620	-19.894
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	11	30.120	30.131
Årets afskrivninger	10	1.000	1.010
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-21	-19.620	-19.641
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>11.500</u>	<u>11.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.500</u></b>	<b><u>8.500</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	569.793	30.279	0	0	600.072
Tilgang i årets løb	2.685	8.122	684	1.387	12.878
Afgang i årets løb	-318.531	-5.101	0	0	-323.632
Overførsler i årets løb	125	-125	0	0	0
Kostpris 31. december	254.072	33.175	684	1.387	289.318
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	94.437	22.036	0	0	116.473
Årets afskrivninger	3.107	2.010	34	0	5.151
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-64.867	-2.092	0	0	-66.959
Ned- og afskrivninger 31. december	32.677	21.954	34	0	54.665
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>287.351</b>	<b>11.221</b>	<b>650</b>	<b>1.387</b>	<b>300.609</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	571.987
Tilgang i årets løb	11.300
Afgang i årets løb	-881
Overførsler i årets løb	10.114
Kostpris 31. december	<u>592.520</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>63.647</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>63.647</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>656.167</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for beboelsesejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Gennemsnitligt afkastkrav i %	5,0	4,8
Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter	16,4	20,3

Dagsværdien for erhvervsjendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
Gennemsnitligt afkastkrav i %	5,8	5,8
Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter	12,5	12,5

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,9	5,4	5,9
Dagsværdi	722.701	656.167	600.927
Ændring i dagsværdi	66.534	0	-55.240

# Noter til årsregnskabet

## 11 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK
Kostpris 1. januar	211.011	200.910
Overførsler i årets løb	0	10.101
Kostpris 31. december	211.011	211.011
Værdireguleringer 1. januar	189.965	127.035
Årets resultat	-45	-6.978
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	2.814	-1.054
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	-66.375	0
Overførsler i årets løb	0	70.962
Værdireguleringer 31. december	126.359	189.965
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>337.370</b>	<b>400.976</b>

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	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>12 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	56.423	56.423	401	10.502
Tilgang i årets løb	881	0	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	0	-10.101
Kostpris 31. december	57.304	56.423	401	401
Værdireguleringer 1. januar	64.658	82.452	1.339	89.347
Årets resultat	-827	2.168	-100	2.953
Modtagne udbytter	0	-20.000	0	-20.000
Andre reguleringer	-89	38	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	0	-70.962
Værdireguleringer 31. december	63.742	64.658	1.239	1.338
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>121.046</b>	<b>121.081</b>	<b>1.640</b>	<b>1.739</b>

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%
Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S	Odense	1.000	50%
Odense Projektudviklingselskab Holding A/S	Odense	35.000	20%

### 13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Andre tilgodehaver
	TDKK
Kostpris 1. januar	2.000
Tilgang i årets løb	3.000
Kostpris 31. december	5.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og leasingydelse.

## 15 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominel værdi TDKK
A-anparter	200.000	200
B-anparter	388.200	388
		<b>588</b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
Selskabskapital 1. januar	588	588	588	250	200
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.288	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-950	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>588</b>	<b>200</b>

## 16 Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
indre værdis metode	3.383	-20.328	-66.520	-24.024
Øvrige lovpligtige reserver	-436	-436	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.199	-275	0	0
Overført resultat	-1.143	17.231	68.324	20.491
	<b>5.003</b>	<b>-3.808</b>	<b>1.804</b>	<b>-3.533</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>17 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	80.788	86.578	-84	-84
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.841	-5.406	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen samt afgang ved koncernophør	-42.763	-384	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>39.866</b>	<b>80.788</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>

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 sambeskattede selskaber.

## 18 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	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	512.103	537.169	0	0
Mellem 1 og 5 år	83.135	205.535	0	0
Langfristet del	595.238	742.704	0	0
Inden for 1 år	17.432	19.678	0	0
	<b>612.670</b>	<b>762.382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 18 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	3.384	6.659	0	0
Mellem 1 og 5 år	891	1.606	0	0
Langfristet del	<u>4.275</u>	<u>8.265</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	275	404	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>38.225</u>	<u>57.417</u>	<u>80</u>	<u>23</u>
Kortfristet del	<u>38.500</u>	<u>57.821</u>	<u>80</u>	<u>23</u>
	<b><u>42.775</u></b>	<b><u>66.086</u></b>	<b><u>80</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b>Anden gæld</b>				
Efter 5 år	<u>1.600</u>	<u>1.600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>1.600</u>	<u>1.600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>51.343</u>	<u>59.704</u>	<u>71</u>	<u>60</u>
	<b><u>52.943</u></b>	<b><u>61.304</u></b>	<b><u>71</u></b>	<b><u>60</u></b>

### 19 Afledte finansielle instrumenter

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

	2017 TDKK	2016 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Forpligtelser	30.372	35.040	0	0

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 20 år, hvoraf resterer 10,5 år. I aftalerne byttes en rente på EUBOR 6M med en fast rente på 4,58-4,69% på lån med en hovedstol på TDKK 80.292. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen TDKK - 30.372.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern	
	2017	2016
	TDKK	TDKK
<b>21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-317	-403
Finansielle omkostninger	17.735	22.204
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	6.214	41.624
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	827	-2.168
Skat af årets resultat	1.841	-5.406
	<b>26.300</b>	<b>55.851</b>

## 22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-1.566	-936
Ændring i tilgodehavender	2.070	888
Ændring i leverandører m.v.	-2.058	5.887
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	4.670	-1.747
	<b>3.116</b>	<b>4.092</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 153.958 , med en regnskabsmæssig værdi på	287.351	541.312	0	0
Realkreditpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 460.694, med en regnskabsmæssig værdi på	656.167	635.634	0	0
Realkreditpantebreve i varebeholdninger, nominelt TDKK 35.531, med en regnskabsmæssig værdi på	83.782	71.976	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 57.734, med en regnskabsmæssig værdi på	287.351	524.614	0	0
Ejerpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 202.471, med en regnskabsmæssig værdi på	521.712	515.423	0	0
Ejerpantebreve i varebeholdninger, nominelt TDKK 72.812, med en regnskabsmæssig værdi på	84.548	87.667	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på	118.547	119.098	0	0
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	3.715	0	3.715	0



# Noter til årsregnskabet

23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## Eventualforpligtelser

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

Der verserer på balancedagen en sag mod koncernen for påstået erstatningsansvar. Det er koncernledelsens vurdering, at sagen ikke vil medføre tab.

Ved fuld udlejning af koncernens ejendomme, som regnskabsmæssigt er klassificeret som varebeholdninger, vil der påhvile en momsreguleringsforpligtelse på TDKK 685. 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 og Gordon-B Holding ApS samt for den associerede virksomhed Udviklingsselskabet Dronningborg A/S afgivet erklæring om finansiel støtte. Støtteerklæringerne er dækkende frem til 31. december 2018.

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 7,5 mio (2016: DKK 9 mio). Uopsigelsesperiode på indgående aftaler udgør 3-9 år. Moderselskabet har afgivet indeståelseskaution for betalingerne. Kautionen er maksimeret til DKK 5 mio.

Af koncernens likvide midler henstår TDKK 20.579 på deponeringskonti med klausuleret råderet.

# Noter til årsregnskabet

## 24 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Jens Belling, Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Stemmemajoritet

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Belling Holding ApS for 2017 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 2017 er aflagt i TDKK.

### Rettelse af væsentlige fejl

Ledelsen har konstateret og korrigeret følgende forhold:

Moderselskabets og koncernens årsrapport for 2016 indeholdte tilgodehavende sambeskatningsbidrag for TDKK 8.008 (moderselskabet) henholdsvis TDKK 10.459 (koncernen). En gennemgang af dattervirksomheders skyldige sambeskatningsbidrag har ikke kunnet godtgøre disse mellemværender, hvorfor årsregnskabet for moderselskabet og koncernen for 2016 var påvirket af væsentlige fejl.

Forholdet er korrigeret som en væsentlig fejl via egenkapitalen og sammenligningstal er tilpasset. Fejlen indebærer en reduktion af moderselskabets aktiver og egenkapital på TDKK 8.008, samt en forøgelse af koncernens forpligtelser på TDKK 10.459 og en tilsvarende reduktion af egenkapitalen, hvoraf TDKK 2.451 er henført til minoritetsinteresser. Moderselskabets og koncernens resultat samt koncernens pengestrømme er ikke påvirket af fejlen.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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".

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Regnskabsmæssig sikring

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

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**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **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

##### *Licenser*

Licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Softwarelicenser afskrives over aftaleperioden, som udgør 5 år.

##### *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*

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.

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

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 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 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 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 forven-



# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **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 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 2017 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 hjemtagelsesomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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