
Belling Holding ApS

Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 19 61 34 37

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/3 2021

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 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 15. marts 2021

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

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

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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 15. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

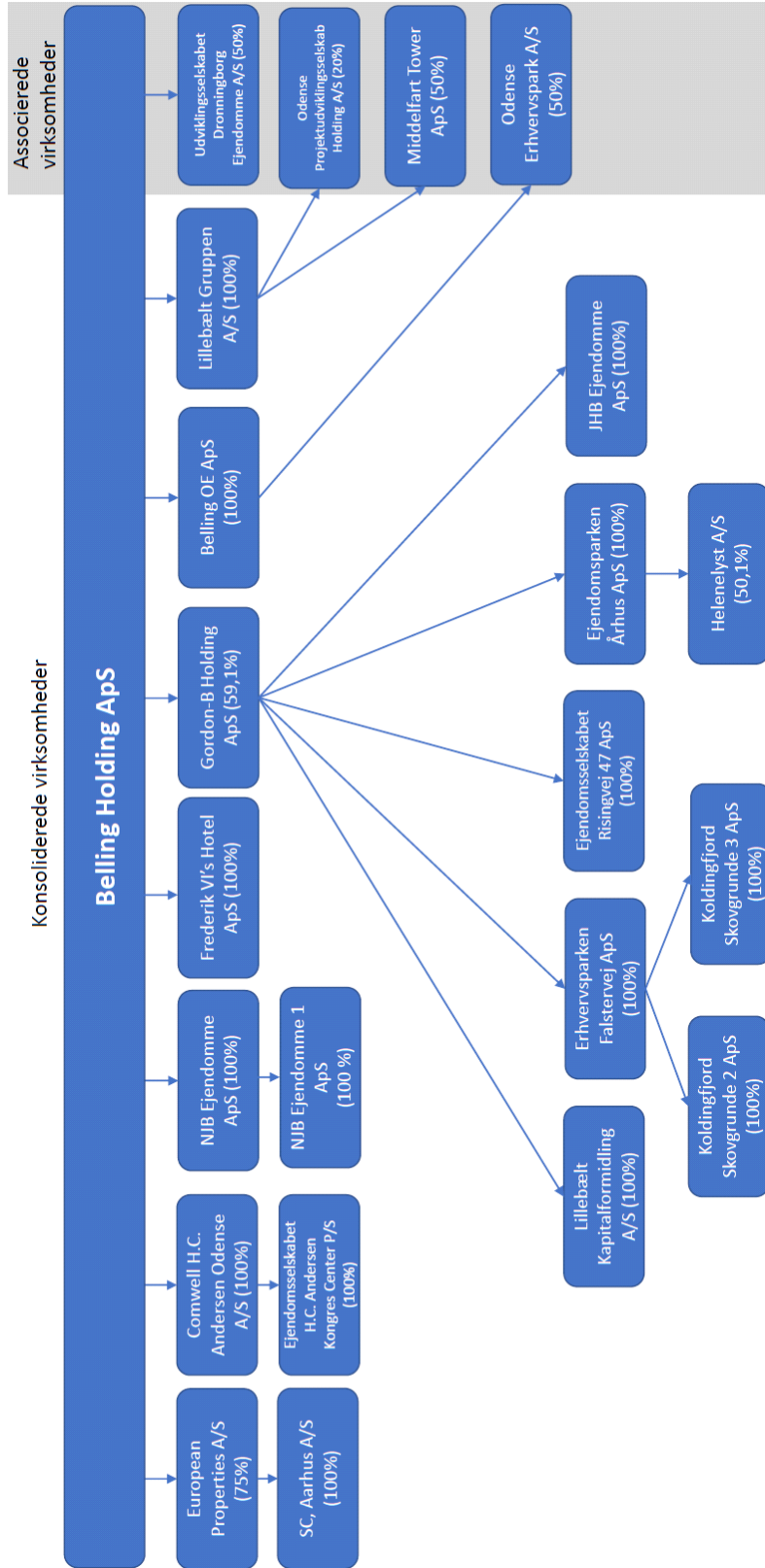
Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

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 Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
Pengeinstitut	Nykredit Middelfart Sparekasse

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2020	2019	2018	2017	2016
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	115	95	99	86	107
Resultat af ordinær primær drift	26	28	30	22	7
Resultat før finansielle poster	73	31	37	25	10
Resultat af finansielle poster	-12	-18	3	-18	-20
Årets resultat	51	13	32	5	-4
Balance					
Balancesum	1.486	1.347	1.283	1.223	1.458
Egenkapital	562	513	492	459	472
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	29	21	17	17	34
- investeringsaktivitet	156	-53	-28	58	2
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-115	-98	-51	-24	-17
- finansieringsaktivitet	12	47	12	-74	-36
Årets forskydning i likvider	198	15	1	1	0
Antal medarbejdere	74	135	133	141	155
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	4,9%	2,3%	2,9%	2,0%	0,7%
Forrentning af egenkapital	9,5%	2,6%	6,7%	1,1%	-0,8%
Soliditetsgrad	37,8%	38,1%	38,3%	37,5%	32,4%

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 2020 udviser et overskud på TDKK 51.457, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 561.914.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i året realiseret et overskud før skat på TDKK 60.938, hvilket er betydeligt bedre end 2019 og de foregående regnskabsår. Forventningerne til 2020 var et resultat på niveau med 2019, hvilket dog var behæftet med høj usikkerhed knyttet til varighed og udvikling af corona-pandemien.

Den positive udvikling kan især henføres til markante salg af en række større enkeltaktiver som led i koncernens løbende tilpasning af ejendomsporteføljen i overensstemmelse med koncernens investeringsstrategi.

I den modsatte retning trækker driften af koncernes hoteller, der har været påvirket negativt af corona-pandemien og afledt nedlukning af samfundet og stærk begrænset efterspørgsel på overnatninger, konferencer mv. Offentlige hjælpepakker har i delvist omfang kunnet absorbere de negative følger af afmatningen.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme er negativ med TDKK 1.220, mod sidste års opskrivning på TDKK 553, hvilket kan henføres til et højere afkastkrav vedrørende koncernens erhvervsejendomme.

Samlet set anses det for meget tilfredsstillende, at koncernen trods de beskrevne omstændigheder har været i stand til at præstere det bedste resultat i flere år.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Corona-pandemien vil forventelig betyde en fortsat afmatning i visse af koncernens aktiviteter i foråret 2021, herunder især hotel- og konference. Det er vanskeligt at forudse, hvornår forretningsområdet er tilbage på normalen, og følgevirkningerne vil kunne have betydning for hele 2021, uagtet at offentlige hjælpepakker i et vist omfang afbøder dette.

Koncernen forventer et resultat i 2021 i størrelsesordenen DKK 20-25 mio før skat (ekskl. værdireguleringer og effekt af eventuelle frasalg), hvilket dog er behæftet med en vis usikkerhed grundet den fortsatte nedlukning af samfundet.

Ledelsesberetning

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 2020 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold ud over de under note 2 oplyste 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		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		116.203	94.291	-299	-111
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.220	553	0	0
Bruttofortjeneste		114.983	94.844	-299	-111
Personaleomkostninger	3	-33.854	-56.284	0	0
Resultat før afskrivninger		81.129	38.560	-299	-111
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-7.820	-6.936	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-96	-98	0	0
Andre driftsomkostninger		-402	-80	0	0
Resultat før finansielle poster		72.811	31.446	-299	-111
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	33.401	6.793
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		617	8.254	-183	-417
Finansielle indtægter	5	3.012	1.797	5.396	5.354
Finansielle omkostninger	6	-15.502	-27.561	-1.460	-485
Resultat før skat		60.938	13.936	36.855	11.134
Skat af årets resultat	7	-9.481	-858	-810	-1.047
Årets resultat		51.457	13.078	36.045	10.087

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Goodwill		5.500	6.500	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	5.500	6.500	0	0
Grunde og bygninger	9	271.890	293.883	0	0
Investeringsejendomme	10	791.935	790.473	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	10.966	10.343	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	645	885	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	11.398	50.265	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.086.834	1.145.849	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	424.811	394.139
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	86.045	112.328	1.034	1.218
Andre tilgodehavender	13	100	400	100	100
Finansielle anlægsaktiver		86.145	112.728	425.945	395.457
Anlægsaktiver		1.178.479	1.265.077	425.945	395.457

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Råvarer og hjælpematerialer		343	537	0	0
Aktiver bestemt for salg		6.649	6.774	0	0
Varebeholdninger		6.992	7.311	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.939	6.376	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	60.912	50.065
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		38.209	14.411	6.359	5.059
Andre tilgodehavender		14.717	7.408	246	195
Udskudt skatteaktiv	14	0	0	48	63
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	305	0
Periodeafgrænsningsposter	15	2.566	1.085	0	0
Tilgodehavender		57.431	29.280	67.870	55.382
Værdipapirer		10.549	9.768	10.536	9.752
Likvide beholdninger		232.646	35.386	118	293
Omsætningsaktiver		307.618	81.745	78.524	65.427
Aktiver		1.486.097	1.346.822	504.469	460.884

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	16	588	588	588	588
Reserve for opskrivninger		45.777	46.213	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	193.996	163.508
Reserve for sikringstransaktioner		-8.942	-11.454	0	0
Overført resultat		443.826	413.222	286.665	284.473
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000	0	3.000	0
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		484.249	448.569	484.249	448.569
Minoritetsinteresser		77.665	64.087	0	0
Egenkapital		561.914	512.656	484.249	448.569
Hensættelse til udskudt skat	14	56.051	49.551	0	0
Hensatte forpligtelser		56.051	49.551	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		561.602	674.265	0	0
Kreditinstitutter		3.457	3.722	0	0
Anden gæld		1.503	581	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	566.562	678.568	0	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	17	137.530	20.943	0	0
Kreditinstitutter	17	30.694	20.547	80	1
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.269	10.097	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.395	8.492	0	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	20.053	11.188
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20	13	20	13
Selskabsskat		1.723	1.575	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	0	1.026
Deposita		9.981	8.555	0	0
Anden gæld	17,18	40.776	34.439	67	74
Periodeafgrænsningsposter	19	182	1.386	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		301.570	106.047	20.220	12.315
Gældsforpligtelser		868.132	784.615	20.220	12.315
Passiver		1.486.097	1.346.822	504.469	460.884
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Særlige poster	2				
Resultatdisponering	20				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Begivenheder efter balancedagen	25				
Anvendt regnskabspraksis	26				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	588	46.213	0	-11.454	413.222	0	448.569	64.087	512.656
Overførsler, reserver	0	0	0	2.877	-2.877	0	0	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, primo	0	0	0	13.331	0	0	13.331	2.417	15.748
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, ultimo	0	0	0	-13.678	0	0	-13.678	-2.631	-16.309
Amortisering af finansielle instrumenter	0	0	0	-121	0	0	-121	-40	-161
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	103	0	0	103	56	159
Årets af- og nedskrivning	0	-436	0	0	0	0	-436	0	-436
Årets resultat	0	0	0	0	33.481	3.000	36.481	15.412	51.893
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	0	0	-1.636	-1.636
Egenkapital 31. december	588	45.777	0	-8.942	443.826	3.000	484.249	77.665	561.914

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	588	0	163.508	0	284.473	0	448.569	0	448.569
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-365	0	0	0	-365	0	-365
Årets resultat	0	0	30.853	0	2.192	3.000	36.045	0	36.045
Egenkapital 31. december	588	0	193.996	0	286.665	3.000	484.249	0	484.249

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	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		51.457	13.078
Reguleringer	21	-15.189	22.869
Ændring i driftskapital	22	8.316	10.899
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		44.584	46.846
Renteindbetalinger og lignende		3.012	1.797
Renteudbetalinger og lignende		-15.502	-27.561
Pengestrømme fra ordinær drift		32.094	21.082
Betalt selskabsskat		-2.674	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		29.420	21.082
Køb af materielle anlægsaktiver		-114.698	-98.228
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-100	-100
Salg af materielle anlægsaktiver		267.747	24.986
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		300	2.700
Udlån til associerede virksomheder		-23.798	-2.394
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		27.000	20.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		156.451	-53.036
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-29.142
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		3.924	77.030
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		9.882	0
Betalt udbytte		-1.636	-818
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		12.170	47.070
Ændring i likvider		198.041	15.116
Likvider 1. januar		45.154	30.038
Likvider 31. december		243.195	45.154
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		232.646	35.386
Værdipapirer		10.549	9.768
Likvider 31. december		243.195	45.154

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 10, 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	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
2 Særlige poster				
Andre driftsindtægter (kompensationsordninger)	16.326	0	0	0
Fortjeneste ved salg af anlægaktiver	45.679	0	0	0
Førtidsindfrielse renteswap	0	-14.935	0	-11.201
	62.005	-14.935	0	-11.201
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	30.685	50.686	0	0
Pensioner	2.493	3.291	0	0
Andre omkostninger til social sikring	352	1.106	0	0
Andre personaleomkostninger	324	1.201	0	0
	33.854	56.284	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	74	135	0	0

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.000	1.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.820	5.936	0	0
	7.820	6.936	0	0
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.897	4.030
Renteindtægter associerede virksomheder	884	447	112	96
Andre finansielle indtægter	779	564	579	442
Kursreguleringer	1.349	786	808	786
	3.012	1.797	5.396	5.354
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	679	330
Andre finansielle omkostninger	14.763	27.433	46	27
Kursreguleringer omkostninger	739	128	735	128
	15.502	27.561	1.460	485

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.822	1.578	795	1.026
Årets udskudte skat	6.500	1.637	15	21
	9.322	3.215	810	1.047
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	9.481	858	810	1.047
Skat af egenkapitalbevægelser	-159	2.357	0	0
	9.322	3.215	810	1.047

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	20.000
Kostpris 31. december	20.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	13.500
Årets afskrivninger	1.000
Ned- og afskrivninger 31. december	14.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.500

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	266.064	37.348	1.320	50.265	354.997
Tilgang i årets løb	43.825	4.142	0	10.144	58.111
Afgang i årets løb	-72.674	-597	0	-49.011	-122.282
Kostpris 31. december	237.215	40.893	1.320	11.398	290.826
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	38.137	27.005	435	0	65.577
Årets afskrivninger	3.090	3.282	240	0	6.612
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	142	66	0	0	208
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-10.088	-426	0	0	-10.514
Ned- og afskrivninger 31. december	31.281	29.927	675	0	61.883
Regnskabsmæssig værdi 31. december	271.890	10.966	645	11.398	294.899

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	724.065
Tilgang i årets løb	56.587
Afgang i årets løb	-76.441
Kostpris 31. december	<u>704.211</u>
Værdireguleringer 1. januar	66.409
Årets værdireguleringer	-1.220
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	22.535
Værdireguleringer 31. december	<u>87.724</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>791.935</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	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
Gennemsnitligt afkastkrav i %	4,4	4,6
Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter	17,9	18,9
Gennemsnitlig kvadratmeterværdi af ubebyggede parceller	1,225	1,153

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

Gennemsnitligt afkastkrav i %	5,9	5,7
Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter	15,9	12,7

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,0% (2019: 5,0%).

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	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	873.205	791.935	725.473
Ændring i dagsværdi	81.270	0	-66.462

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	231.449	211.011
Tilgang i årets løb	0	20.438
Kostpris 31. december	<u>231.449</u>	<u>231.449</u>
Værdireguleringer 1. januar	162.690	150.767
Årets resultat	33.401	6.793
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	-365	6.312
Udbytte til moderselskabet	<u>-2.364</u>	<u>-1.182</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>193.362</u>	<u>162.690</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>424.811</u>	<u>394.139</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Gordon-B Holding ApS	Middelfart	950.000	59,1%
Lillebælt Gruppen A/S	Middelfart	5.000.000	100%
Comwell H.C. Andersen Odense A/S	Odense	50.000.000	100%
NJB Ejendomme ApS	Middelfart	20.000.000	100%
European Properties A/S	Middelfart	14.700.000	75,0%
Belling OE ApS	Middelfart	50.000	100%
Frederik VI's Hotel ApS	Odense	1.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	50.158	50.159	399	400
Tilgang i årets løb	100	0	0	0
Afgang i årets løb	-100	-1	0	-1
Kostpris 31. december	50.158	50.158	399	399
Værdireguleringer 1. januar	62.170	73.918	818	1.238
Årets afgang	0	-2	0	-2
Årets resultat	617	8.254	-183	-417
Modtagne udbytter	-27.000	-20.000	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	100	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	35.887	62.170	635	819
Regnskabsmæssig værdi 31. december	86.045	112.328	1.034	1.218

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Middelfart Tower ApS	Middelfart	50.000	50%
Odense Erhvervspark A/S	Middelfart	25.000.000	50%
Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S	Middelfart	1.000.000	50%
Odense Projektudviklingsselskab Holding A/S	Middelfart	35.000.000	20%

Noter til årsregnskabet

13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Andre tilgodeha- vender	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	400	100
Afgang i årets løb	-300	0
Kostpris 31. december	<u>100</u>	<u>100</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>100</u>	<u>100</u>

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	49.551	47.914	-63	-84
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>6.500</u>	<u>1.637</u>	<u>15</u>	<u>21</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>56.051</u>	<u>49.551</u>	<u>-48</u>	<u>-63</u>

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.

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og leasingydelse.

Noter til årsregnskabet

16 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

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	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	491.746	583.516	0	0
Mellem 1 og 5 år	69.856	90.749	0	0
Langfristet del	561.602	674.265	0	0
Inden for 1 år	137.530	20.943	0	0
	699.132	695.208	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	2.521	2.842	0	0
Mellem 1 og 5 år	936	880	0	0
Langfristet del	3.457	3.722	0	0
Inden for 1 år	239	233	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	30.455	20.314	80	1
Kortfristet del	30.694	20.547	80	1
	34.151	24.269	80	1

Noter til årsregnskabet

17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Anden gæld				
Efter 5 år	805	281	0	0
Mellem 1 og 5 år	698	300	0	0
Langfristet del	1.503	581	0	0
Øvrig kortfristet gæld	40.776	34.439	67	74
	42.279	35.020	67	74

18 Afledte finansielle instrumenter

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

Forpligtelser	16.308	15.748	0	0
---------------	--------	--------	---	---

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 10 år, hvoraf resterer ca. 8 år. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M henholdsvis EUBOR 6M med en fast rente på 1,55% - 4,58% på lån med en hovedstol på samlet TDKK 80.612. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen TDKK -16.308.

19 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af periodiserede indtægter vedrørende sponsorater, forpagtningsaftaler, tilskud og lignende, der indtægtsføres over aftaleperioden.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
20 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000	0	3.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	30.853	5.191
Øvrige lovpligtige reserver	-436	-436	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	15.412	2.992	0	0
Overført resultat	33.481	10.522	2.192	4.896
	51.457	13.078	36.045	10.087

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.012	-1.797
Finansielle omkostninger	15.502	27.561
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-37.859	4.936
Nedskrivning af varebeholdninger	96	98
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-617	-8.254
Skat af årets resultat	9.481	858
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.220	-533
	-15.189	22.869

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	223	4.505
Ændring i tilgodehavender	-4.353	4.313
Ændring i leverandører m.v.	13.168	-8.628
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-722	10.709
	8.316	10.899

Noter til årsregnskabet

23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 136.228 , med en regnskabsmæssig værdi på	264.902	62.728	0	0
Realkreditpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 567.240, med en regnskabsmæssig værdi på	784.176	790.478	0	0
Realkreditpantebreve i ejendomme klassificeret under varebeholdninger, nominelt TDKK 2.000, med en regnskabsmæssig værdi på	3.403	55.861	0	0
Realkreditpantebreve i materielle anlægsaktiver under udførelse, nominelt TDKK 1.198, med en regnskabsmæssig værdi på	1.335	0	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 41.734, med en regnskabsmæssig værdi på	228.713	89.874	0	0
Ejerpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 196.920, med en regnskabsmæssig værdi på	592.087	771.148	0	0
Ejerpantebreve i ejendomme klassificeret under varebeholdninger og materielle anlæg under udførelse, nominelt TDKK 5.200, med en regnskabsmæssig værdi på	3.970	58.093	0	0

Noter til årsregnskabet

23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Kapitalandele i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på	25.528	110.410	0	0
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	10.537	9.753	0	9.753
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	251	1.113	0	0
Mellem 1 og 5 år	134	1.565	0	0
	385	2.678	0	0

Andre eventualforpligtelser

Der er stillet betalingsgaranti vedrørende entreprisekontrakter mv. på	2.236	253	0	0
--	-------	-----	---	---

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 1.723.

Morderselskabet har over for de tilknyttede virksomheder Comwell H.C. Andersen Odense A/S, Frederik VI's Hotel ApS, NJB Ejendomme ApS og NJB Ejendomme 1 ApS samt for den associerede virksomhed Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S afgivet erklæring om finansiel støtte. Støtteerklæringerne er dækkende frem til 31. december 2021.

Morderselskabet har til fordel for tilknyttede virksomheder afgivet kautionstilsagn til bankforbindelser.

Af koncernens likvide midler indestår TDKK 207.587 på deponeringskonti vedrørende solgte ejendomme mv.

Noter til årsregnskabet

24 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Jens Belling, Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Stemmemajoritet

25 Begivenheder efter balancedagen

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

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2020 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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 udover 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

26 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 gennemført den 1. juli 2018 eller senere

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

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

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

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

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

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

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

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Virksomhedsovertagelser, der er gennemført før den 1. juli 2018, behandles med visse undtagelser efter samme regnskabspraksis som virksomhedssammenslutninger gennemført den 1. juli 2018 eller senere. De væsentligste undtagelser er:

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

- Identificerede aktiver og forpligtelser i den overtagne virksomhed indregnes alene, såfremt de er sandsynlige.
- Identificerede eventualforpligtelser i den overtagne virksomhed indregnes ikke i koncernbalancen.
- Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter overtagelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.
- Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indgår som en del af kostprisen.
- Regulering af betingede vederlag efter første indregning indregnes direkte med modpost på den oprindelige købesum, hvorved der foretages korrektion af værdien af goodwill eller negativ goodwill.
- Ved trinvis erhvervelser medregnes den bogførte værdi af de eksisterende kapitalandele i kostprisen.

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.

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

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

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

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

Noter til årsregnskabet

26 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 leasingydelse, 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

26 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 en særlig reserve for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer 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. Resultterer 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.

Hvis en sikret transaktion ikke længere forventes at indtræffe, tilbageføres den akkumulerede dagsværdiregulering på sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til resultatopgørelsen.

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

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

26 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.

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 2020 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 vær-

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

di 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 2020 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	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-8 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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 salgskostninger. 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

26 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

26 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$