
Belling Holding ApS

Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 19 61 34 37

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/3 2020

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 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 19. marts 2020

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Belling Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 19. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

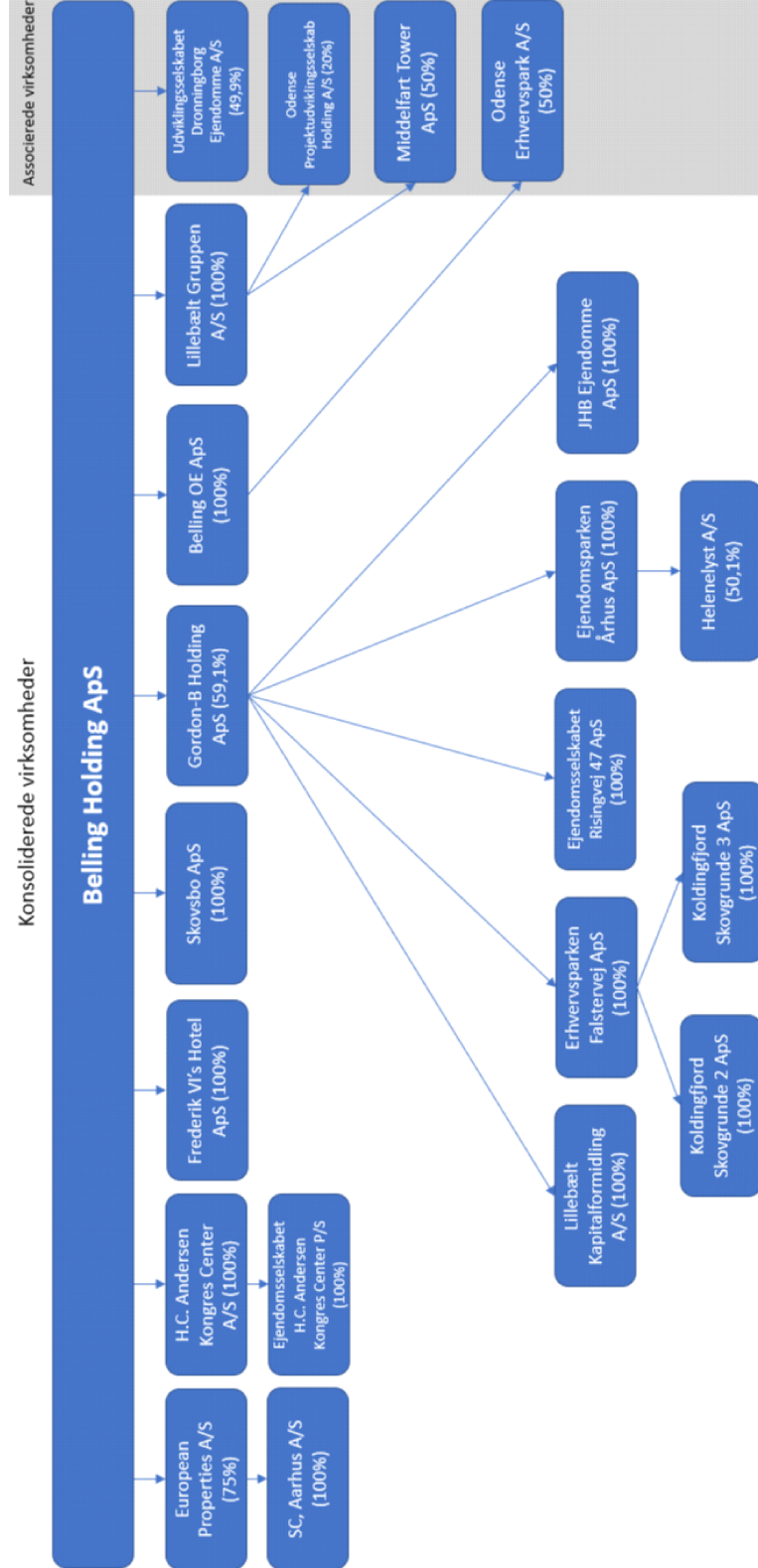
Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

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

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	28	30	22	7	33
Resultat af finansielle poster	-18	3	-18	-20	-24
Årets resultat	13	32	5	-4	13
Balance					
Balancesum	1.347	1.283	1.223	1.458	1.499
Egenkapital	513	492	459	472	488
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	21	17	17	34	20
- investeringsaktivitet	-51	-28	58	2	34
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-98	-51	-24	-17	-10
- finansieringsaktivitet	45	12	-74	-36	-66
Årets forskydning i likvider	15	1	1	0	-12
Antal medarbejdere	135	133	141	155	155
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	2,3%	2,9%	2,0%	0,7%	2,4%
Forrentning af egenkapital	2,6%	6,7%	1,1%	-0,8%	2,9%
Soliditetsgrad	38,1%	38,3%	37,5%	32,4%	32,6%

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på TDKK 13.078, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 512.656.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i året realiseret et overskud før skat på TDKK 13.936, hvilket er betydeligt lavere end i 2018, hvor resultat før skat udgjorde TDKK 40.244. Udviklingen kan især henføres til finansielle omkostninger, der i 2019 indeholder effekten af indfriet renteswap med TDKK 14.935 jf. note 3. Derudover skyldes resultatnedgangen udsving i værdireguleringer af investerings ejendomme i koncernen og i associerede virksomheder. Renset for værdireguleringer, indfrielse af renteswap og resultat af associerede virksomheder udgør resultat før skat i 2019 TDKK 20.064 mod TDKK 14.231 i 2018.

Fremgangen kan især henføres til en positiv udvikling i koncernens ejendomsportefølje, hvor væsentlige byggerier og investeringer er færdiggjort og udlejning påbegyndt.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, idet driften af kulturhuset ODEON i Odense dog fortsat bidrager negativt til koncernens performance.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Covid-19 pandemien vil forventelig betyde et fald i visse af koncernens aktiviteter i foråret 2020, hrunder især hotel- og konference. Det er på nuværende tidspunkt vanskeligt at vurdere indvirkningen i resultatet for 2020. Ses der bort fra værdireguleringer og forhold af enkeltstående karakter, forventes i 2020 et resultat i samme niveau eller svagt under niveauet realiseret i 2019 afhængigt af varigheden og følgevirkninger af Covid-19 pandemien

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 2019 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold ud over den under note 3 omtalte førtidsindfrielse af renteswap, der har påvirket koncernens resultat før skat negativt med TDKK 14.935. Forholdet er dog uden betydning for koncernens egenkapital.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Som følge af udbruddet af Covid-19 pandemien i foråret 2020 er koncernens aktiviteter berørt i varierende omfang. Koncernen forventer samlet set at kunne absorbere effekterne. Der henvises til beskrivelsen i note 2.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		94.291	91.138	-111	-105
Værdireguleringer af investeringsaktiver		553	7.982	0	0
Bruttofortjeneste		94.844	99.120	-111	-105
Personaleomkostninger	4	-56.284	-53.423	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-6.936	-6.585	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-98	-769	0	0
Andre driftsomkostninger		-80	-856	0	0
Resultat før finansielle poster	3	31.446	37.487	-111	-105
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	6.793	23.715
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.254	18.031	-417	-1
Finansielle indtægter	6	1.797	684	5.354	4.111
Finansielle omkostninger	7	-27.561	-15.958	-485	-674
Resultat før skat		13.936	40.244	11.134	27.046
Skat af årets resultat	8	-858	-7.801	-1.047	-733
Årets resultat		13.078	32.443	10.087	26.313

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Goodwill		6.500	7.500	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	9	6.500	7.500	0	0
Grunde og bygninger	10	293.883	291.913	0	0
Investeringsejendomme	11	790.473	753.087	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	10.343	12.478	0	0
Indretning af lejede lokaler	10	885	678	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10	50.265	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.145.849	1.058.156	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	394.139	361.778
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	112.328	124.077	1.218	1.638
Andre tilgodehavender	14	400	3.000	100	0
Finansielle anlægsaktiver		112.728	127.077	395.457	363.416
Anlægsaktiver		1.265.077	1.192.733	395.457	363.416

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Råvarer og hjælpematerialer		537	590	0	0
Aktiver bestemt for salg		6.774	29.178	0	0
Varebeholdninger		7.311	29.768	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.376	7.986	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	50.065	58.424
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.411	12.017	5.059	4.286
Andre tilgodehavender		7.408	9.412	195	113
Udskudt skatteaktiv	18	0	0	63	84
Periodeafgrænsningsposter	15	1.085	1.384	0	0
Tilgodehavender		29.280	30.799	55.382	62.907
Værdipapirer		9.768	6.440	9.752	6.424
Likvide beholdninger		35.386	23.598	293	308
Omsætningsaktiver		81.745	90.605	65.427	69.639
Aktiver		1.346.822	1.283.338	460.884	433.055

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		588	588	588	588
Reserve for opskrivninger		46.213	46.649	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	163.508	152.005
Reserve for sikringstransaktioner		-11.454	0	0	0
Overført resultat		413.222	384.933	284.473	279.577
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		448.569	432.170	448.569	432.170
Minoritetsinteresser		64.087	59.874	0	0
Egenkapital	16	512.656	492.044	448.569	432.170
Hensættelse til udskudt skat	18	49.551	47.914	0	0
Hensatte forpligtelser		49.551	47.914	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		674.265	598.824	0	0
Kreditinstitutter		3.722	3.947	0	0
Anden gæld		581	1.600	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	678.568	604.371	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2019	2018	2019	2018
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	20.943	19.354	0	0
Kreditinstitutter	19	20.547	49.464	1	72
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.097	8.957	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.492	12.281	13	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	11.188	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13	9	13	9
Selskabsskat		1.575	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	1.026	733
Deposita		8.555	6.565	0	0
Anden gæld	19,20	34.439	40.875	74	71
Periodeafgrænsningsposter	21	1.386	1.504	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		106.047	139.009	12.315	885
Gældsforpligtelser		784.615	743.380	12.315	885
Passiver		1.346.822	1.283.338	460.884	433.055
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Særlige poster	3				
Resultatdisponering	17				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	24				
Nærtstående parter	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	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	588	46.649	0	0	384.933	432.170	59.874	492.044
Overførsler, reserver	0	0	0	-17.767	17.767	0	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	0	-818	-818
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-3.017	0	-3.017	-1.088	-4.105
Ophør af regnskabsmæssig sikring	0	0	0	11.201	0	11.201	3.734	14.935
Amortisering af finansielle instrumenter	0	0	0	-91	0	-91	-30	-121
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-1.780	0	-1.780	-577	-2.357
Årets af- og nedskrivning	0	-436	0	0	0	-436	0	-436
Årets resultat	0	0	0	0	10.522	10.522	2.992	13.514
Egenkapital 31. december	588	46.213	0	-11.454	413.222	448.569	64.087	512.656

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	588	0	152.005	0	279.577	432.170	0	432.170
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	6.312	0	0	6.312	0	6.312
Årets resultat	0	0	5.191	0	4.896	10.087	0	10.087
Egenkapital 31. december	588	0	163.508	0	284.473	448.569	0	448.569

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		13.078	32.443
Reguleringer	22	22.869	5.272
Ændring i driftskapital	23	10.899	-5.551
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		46.846	32.164
Renteindbetalinger og lignende		1.797	684
Renteudbetalinger og lignende		-27.561	-15.958
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.082	16.890
Køb af materielle anlægsaktiver		-98.228	-51.440
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-100	0
Salg af materielle anlægsaktiver		24.986	6.694
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		2.700	2.000
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		20.000	15.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-50.642	-27.746
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-29.142	0
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		77.030	5.508
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter		0	10.635
Udlån til associerede virksomheder		-2.394	-4.588
Betalt udbytte		-818	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		44.676	11.555
Ændring i likvider		15.116	699
Likvider 1. januar		30.038	29.339
Likvider 31. december		45.154	30.038
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		35.386	23.598
Værdipapirer		9.768	6.440
Likvider 31. december		45.154	30.038

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.

2 Begivenheder efter balancedagen

Som følge af udbruddet af Covid-19 pandemien i foråret 2020 er koncernens hotel-, koncert- og konferenceaktiviteter i marts og april i meget stort omfang påvirket af aflysninger og udeblevne bookinger. Det er på nuværende tidspunkt vanskeligt at forudse, hvornår situationen omkring pandemien normaliseres, og dermed at vurdere den regnskabsmæssige betydning. Koncernen forventer at kunne tilpasse omkostningerne vedrørende de berørte aktiviteter samt at anvende de etablerede støtteordninger, og dermed i et vist omfang at afbøde skadesvirkningerne.

En andel af koncernens investeringsejendomme udlejes til forskellige erhvervslejere. Som følge af udbrud af Covid-19 pandemien må der forventes en øget risiko på forretningsområdet. Det er på nuværende tidspunkt vanskeligt at forudse, hvornår situationen normaliseres, og dermed at vurdere påvirkningen af koncernens resultat i 2020, herunder betydningen for værdien af investeringsejendomme til erhvervsformål.

Koncernens lejeindtægter fra boligudleje, samt værdien af boligudlejningsejendomme, forventes ikke i væsentligt omfang berørt af situationen.

Koncernen forventer samlet set at kunne absorbere aktivitetsnedgangen og afledte effekter heraf.

Noter til årsregnskabet

3 Særlige poster	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Førtidsindfrielse renteswap	-14.935	0	-11.201	0
	-14.935	0	-11.201	0

Koncernen har i 2019 indfriet et variabelt forrentet lån sikret ved en renteswap. Renteswappen anses som følge heraf for at være ineffektiv og er indfriet samtidig med lånet. Den negative markedsværdi af renteswappen på indfrielsestidspunktet er i 2019 udgiftsført via finansielle omkostninger i koncernens resultatopgørelse og negativ dagsværdireserve under egenkapitalen er tilbageført, hvorved transaktionen er egenkapitalneutral (recirkulering).

Moderselskabets andel af ovennævnte forhold udgør en omkostning på TDKK 11.201, der er udgiftsført i moderselskabets resultatopgørelse under indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.

4 Personaleomkostninger	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Lønninger	50.686	47.914	0	0
Pensioner	3.291	3.285	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.106	991	0	0
Andre personaleomkostninger	1.201	1.233	0	0
	56.284	53.423	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	135	133	0	0

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.000	1.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.936	5.585	0	0
	6.936	6.585	0	0
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	4.030	3.642
Renteindtægter associerede virksomheder	447	190	96	84
Andre finansielle indtægter	564	494	442	385
Kursreguleringer	786	0	786	0
	1.797	684	5.354	4.111
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	330	0
Andre finansielle omkostninger	27.433	15.163	27	21
Kursreguleringer omkostninger	128	668	128	653
Kursreguleringer	0	127	0	0
	27.561	15.958	485	674

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.578	0	1.026	733
Årets udskudte skat	1.637	7.801	21	0
	3.215	7.801	1.047	733
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	858	7.801	1.047	733
Skat af egenkapitalbevægelser	2.357	0	0	0
	3.215	7.801	1.047	733

9 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	20.000
Kostpris 31. december	20.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.500
Årets afskrivninger	1.000
Ned- og afskrivninger 31. december	13.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.500

Noter til årsregnskabet

10 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	261.334	37.164	866	0	299.364
Tilgang i årets løb	4.746	805	454	32.411	38.416
Afgang i årets løb	0	-637	0	0	-637
Overførsler i årets løb	-16	16	0	17.854	17.854
Kostpris 31. december	266.064	37.348	1.320	50.265	354.997
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	35.378	24.686	187	0	60.251
Årets afskrivninger	2.759	2.929	248	0	5.936
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-610	0	0	-610
Ned- og afskrivninger 31. december	38.137	27.005	435	0	65.577
Regnskabsmæssig værdi 31. december	293.883	10.343	885	50.265	355.376

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	681.855
Tilgang i årets løb	59.812
Afgang i årets løb	-17.604
Kostpris 31. december	<u>724.063</u>
Værdireguleringer 1. januar	71.232
Årets værdireguleringer	553
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-5.375
Værdireguleringer 31. december	<u>66.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>790.473</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	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
Gennemsnitligt afkastkrav i %	4,6	4,6
Driftsomkostninger i % af huslejeindtægter	18,9	18,9
Gennemsnitlig kvadratmeterværdi af ubebyggede parceller	1,153	1,153

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

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

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,0% (2018: 5,1%).

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	876.527	790.473	720.044
Ændring i dagsværdi	86.054	0	-70.429

Noter til årsregnskabet

12 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK
Kostpris 1. januar	211.011	211.011
Tilgang i årets løb	20.438	0
Kostpris 31. december	231.449	211.011
Værdireguleringer 1. januar	150.767	126.359
Årets resultat	6.793	23.715
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	6.312	693
Udbytte til moderselskabet	-1.182	0
Værdireguleringer 31. december	162.690	150.767
Regnskabsmæssig værdi 31. december	394.139	361.778

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Gordon-B Holding ApS	Middelfart	950	59%
Lillebælt Gruppen A/S	Middelfart	5.000	100%
H. C. Andersen Kongres Center A/S	Odense	50.000	100%
Skovsbo ApS	Kerteminde	20.000	100%
European Properties A/S	Middelfart	14.700	75%
Belling OE ApS	Middelfart	50	100%
Frederik VI's Hotel ApS	Odense	1.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	50.159	50.159	400	400
Afgang i årets løb	-1	0	-1	0
Kostpris 31. december	50.158	50.159	399	400
Værdireguleringer 1. januar	73.918	70.887	1.238	1.239
Årets afgang	-2	0	-2	0
Årets resultat	8.254	18.031	-417	-1
Modtagne udbytter	-20.000	-15.000	0	0
Værdireguleringer 31. december	62.170	73.918	819	1.238
Regnskabsmæssig værdi 31. december	112.328	124.077	1.218	1.638

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Middelfart Tower ApS	Middelfart	50	50,0%
Odense Erhvervspark A/S	Middelfart	25.000	50,0%
Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S	Middelfart	1.000	49,9%
Odense Projektudviklingsselskab Holding A/S	Middelfart	35.000	20,0%

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre tilgodehavender	Andre tilgodehavender
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	3.000	0
Tilgang i årets løb	100	100
Afgang i årets løb	-2.700	0
Kostpris 31. december	400	100
Regnskabsmæssig værdi 31. december	400	100

Noter til årsregnskabet

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og leasingydelser.

16 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> TDKK
A-anparter	200.000	200
B-anparter	388.200	<u>388</u>
		<u>588</u>

17 Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Årets henlæggelse til andre reserver

Øvrige lovpligtige reserver

Minoritetsinteressers andel af

dattervirksomheders resultat

Overført resultat

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	5.191	23.714
Årets henlæggelse til andre reserver	0	-950	0	0
Øvrige lovpligtige reserver	-436	-436	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	2.992	6.130	0	0
Overført resultat	<u>10.522</u>	<u>27.699</u>	<u>4.896</u>	<u>2.599</u>
	<u>13.078</u>	<u>32.443</u>	<u>10.087</u>	<u>26.313</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
18 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	47.914	39.866	-84	-84
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.637	7.801	21	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	0	247	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	49.551	47.914	-63	-84

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

19 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	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	583.516	512.103	0	0
Mellem 1 og 5 år	90.749	86.721	0	0
Langfristet del	674.265	598.824	0	0
Inden for 1 år	20.943	19.354	0	0
	695.208	618.178	0	0

Noter til årsregnskabet

19 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	2.842	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	880	3.947	0	0
Langfristet del	<u>3.722</u>	<u>3.947</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	233	305	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	20.314	49.159	1	72
Kortfristet del	<u>20.547</u>	<u>49.464</u>	<u>1</u>	<u>72</u>
	24.269	53.411	1	72
Anden gæld				
Efter 5 år	0	1.600	0	0
Mellem 1 og 5 år	581	0	0	0
Langfristet del	<u>581</u>	<u>1.600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld	34.439	40.875	74	71
	35.020	42.475	74	71

20 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Moderselskab	
Forpligtelser	15.748	23.343	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. 9 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 sanlet TDKK 80.612. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen TDKK -15.748.

Noter til årsregnskabet

21 Periodeafgrænsningsposter

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

22 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2019	2018
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-1.797	-684
Finansielle omkostninger	27.561	15.958
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	4.936	7.441
Nedskrivning af varebeholdninger	98	769
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-8.254	-18.031
Skat af årets resultat	858	7.801
Værdiregulering af investeringsejendomme	-533	-7.982
	22.869	5.272

23 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	4.505	-981
Ændring i tilgodehavender	3.913	-8.666
Ændring i leverandører m.v.	-8.228	2.969
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	10.709	1.127
	10.899	-5.551

Noter til årsregnskabet

24 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 70.024 , med en regnskabsmæssig værdi på	62.728	291.913	0	0
Realkreditpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 578.854, med en regnskabsmæssig værdi på	790.478	753.087	0	0
Realkreditpantebreve i ejendomme klassificeret under varebeholdninger og materielle anlæg under udførelse, nominelt TDKK 55.695, med en regnskabsmæssig værdi på	55.861	8.772	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 21.000, med en regnskabsmæssig værdi på	89.874	291.913	0	0
Ejerpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 228.541, med en regnskabsmæssig værdi på	771.148	753.087	0	0
Ejerpantebreve i ejendomme klassificeret under varebeholdninger og materielle anlæg under udførelse, nominelt TDKK 32.156, med en regnskabsmæssig værdi på	58.093	24.250	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på	110.410	121.553	0	0

Noter til årsregnskabet

24 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2019 TDKK	2018 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	9.753	6.424	9.753	6.424
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for 1 år	1.113.194	0	714.825	0
Mellem 1 og 5 år	1.565.093	0	829.748	0
	2.678.287	0	1.544.573	0

Andre eventualforpligtelser

Der er stillet betalingsgaranti vedrørende entreprisetrakter på	253	253	0	0
Der er stillet arbejdsgaranti vedrørende entreprisetrakter på	8.664	0	0	0

Ved fuld udlejning af koncernens ejendomme, som regnskabsmæssigt er klassificeret som varebeholdninger, vil der påhvile en momsreguleringsforpligtelse på TDKK 343. 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 1.575. Eventuelle senere korrektioner til skatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet har over for de tilknyttede virksomheder H.C. Andersen Kongres Center A/S, Frederik VI's Hotel ApS, Koldingfjord Skovgrunde 2 ApS, Koldingfjord Skovgrunde 3 ApS, Skovsbo ApS, Helenelyst A/S, Ejendomsselskabet H.C.Andersen Kongres Center P/S og Gordon-B Holding ApS samt for den associerede virksomhed Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S afgivet erklæring om finansiel støtte. Støtteerklæringerne er dækkende frem til 31. december 2020.

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

Noter til årsregnskabet

24 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncern		Morderselskab	
2019	2018	2019	2018
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

Minimumsafgift vedrørende indgåede forpagtningsaftaler udgør i uopsigelighedsperioden DKK 4,5 mio. (2018: DKK 6,0 mio). Uopsigelighedsperiode på indgående aftaler udgør 1-7 år.

Af koncernens likvide midler indestår TDKK 30.313 på deponeringskonti med klausuleret råderet.

25 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Jens Belling, Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Stemmemajoritet

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Belling Holding ApS for 2019 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 2019 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Belling Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

Noter til årsregnskabet

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 allokere i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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.

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 investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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 investeringsjendomme pr. 31. december 2019 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse grunde og bygninger pr. 31. december 2019 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

26 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

26 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

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

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