
Belling Holding ApS

Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 19 61 34 37

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /3 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 8. marts 2022

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Belling Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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 8. marts 2022

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

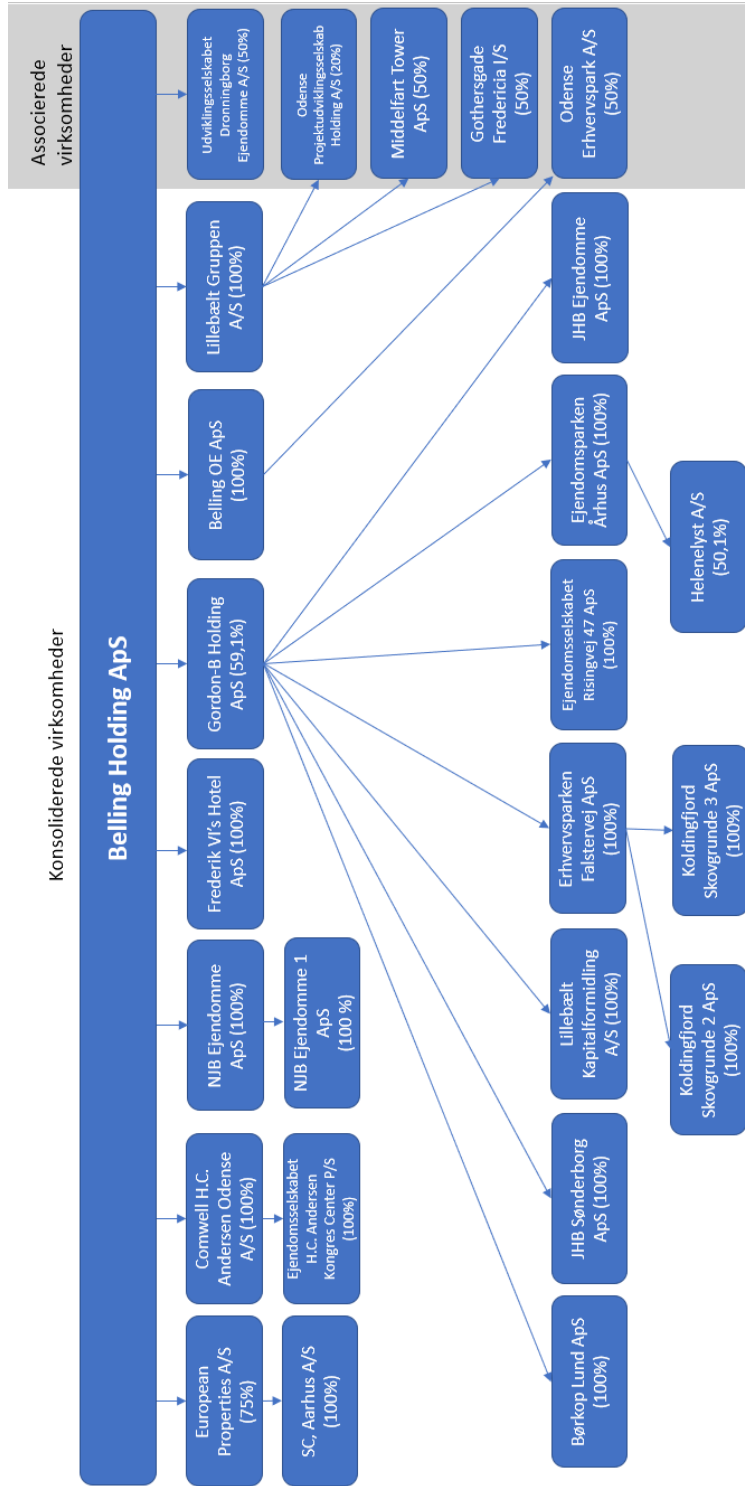
Revision

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				
	2021	2020	2019	2018	2017
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	298	115	95	99	86
Resultat af ordinær primær drift	249	26	28	30	22
Resultat før finansielle poster	254	73	31	37	25
Resultat af finansielle poster	24	-12	-18	3	-18
Årets resultat	225	51	13	32	5
Balance					
Balancesum	1.759	1.486	1.347	1.283	1.223
Egenkapital	780	562	513	492	459
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	39	29	21	17	17
- investeringsaktivitet	-276	156	-53	-28	58
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-296	-115	-98	-51	-24
- finansieringsaktivitet	57	12	47	12	-74
Årets forskydning i likvider	-180	198	15	1	1
Antal medarbejdere	83	88	135	133	141
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	14,4%	4,9%	2,3%	2,9%	2,0%
Soliditetsgrad	44,3%	37,8%	38,1%	38,3%	37,5%
Forrentning af egenkapital	33,5%	9,5%	2,6%	6,7%	1,1%

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 2021 udviser et overskud på TDKK 225.330, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 779.732.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i året realiseret et overskud før skat på TDKK 278.643, hvilket er betydeligt bedre end 2020 og de foregående regnskabsår. Forventningerne til 2021 var et resultat på 20-25 mio før skat ekskl. effekt af værdireguleringer, hvilket dog var behæftet med høj usikkerhed knyttet til varighed og udvikling af corona-pandemien.

Den positive udvikling kan især henføres til udviklingen på markedet for udlejningsejendomme, hvor der i 2021 kan konstateres faldende afkastkrav tillige med forbedret drift i koncernens ejendomme.

Samtidig har driften af koncernens hoteller vist sig bedre end forventet. Trods negativ påvirkning af corona-pandemien og heraf afledt nedlukning af samfundet og begrænset efterspørgsel på overnatninger, konferencer mv., har koncernen formået at generere overskud i dens hotelaktiviteter. Offentlige hjælpepakker har i betydeligt omfang bidraget til at absorbere de negative følger af afmatningen på hotelmarkedet.

Samlet set anses det for meget tilfredsstillende, at koncernen trods usikkerhed og nedlukninger i 2021 har været i stand til at præstere det bedste resultat i flere år.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer et resultat i 2022 i størrelsesordenen DKK 45-50 mio før skat (ekskl. værdireguleringer og effekt af eventuelle frasalg).

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 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Ledelsesberetning

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	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		89.717	116.203	-122	-299
Værdireguleringer af investeringsaktiver	10	208.379	-1.220	0	0
Bruttofortjeneste		298.096	114.983	-122	-299
Personaleomkostninger	3	-35.118	-33.854	0	0
Resultat før afskrivninger		262.978	81.129	-122	-299
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-7.978	-7.820	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-96	0	0
Andre driftsomkostninger		-549	-402	0	0
Resultat før finansielle poster		254.451	72.811	-122	-299
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	155.471	33.401
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		27.863	617	-397	-183
Finansielle indtægter	5	9.233	3.012	4.774	5.396
Finansielle omkostninger	6	-12.904	-15.502	-731	-1.460
Resultat før skat		278.643	60.938	158.995	36.855
Skat af årets resultat	7	-53.313	-9.481	-861	-810
Årets resultat		225.330	51.457	158.134	36.045

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Goodwill		4.500	5.500	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	4.500	5.500	0	0
Grunde og bygninger	9	287.899	271.890	0	0
Investeringsejendomme	10	1.176.335	791.935	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	9.205	10.966	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	381	645	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	32.338	11.398	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	6.699	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.512.857	1.086.834	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	571.414	424.811
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	111.208	86.045	637	1.034
Andre tilgodehavender	13	100	100	100	100
Finansielle anlægsaktiver		111.308	86.145	572.151	425.945
Anlægsaktiver		1.628.665	1.178.479	572.151	425.945

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Råvarer og hjælpematerialer		925	343	0	0
Aktiver bestemt for salg		249	6.649	0	0
Varebeholdninger		1.174	6.992	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.030	1.939	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	73.947	60.912
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		45.048	38.209	10.675	6.359
Andre tilgodehavender		7.518	14.717	86	246
Udskudt skatteaktiv	14	0	0	36	48
Selskabsskat		1.174	0	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.149	305
Periodeafgrænsningsposter	15	1.944	2.566	0	0
Tilgodehavender		65.714	57.431	85.893	67.870
Værdipapirer		44.450	10.549	8.897	10.536
Likvide beholdninger		19.062	232.646	96	118
Omsætningsaktiver		130.400	307.618	94.886	78.524
Aktiver		1.759.065	1.486.097	667.037	504.469

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital	16	588	588	588	588
Reserve for opskrivninger		45.341	45.777	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	340.203	193.996
Reserve for sikringstransaktioner		-5.991	-8.942	0	0
Overført resultat		580.397	443.826	279.544	286.665
Foreslået udbytte for regnskabsåret		22.000	3.000	22.000	3.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		642.335	484.249	642.335	484.249
Minoritetsinteresser		137.397	77.665	0	0
Egenkapital		779.732	561.914	642.335	484.249
Hensættelse til udskudt skat	14	111.120	56.051	0	0
Hensatte forpligtelser		111.120	56.051	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		739.003	561.602	0	0
Kreditinstitutter		3.193	3.457	0	0
Anden gæld		1.512	1.503	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	743.708	566.562	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	17	18.844	137.530	0	0
Kreditinstitutter	17	40.328	30.694	1	80
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.445	67.451	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.693	13.395	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	24.590	20.053
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23	20	23	20
Selskabsskat		0	1.723	0	0
Deposita		12.948	9.981	0	0
Anden gæld	17,18	31.224	40.776	88	67
Kortfristede gældsforpligtelser		124.505	301.570	24.702	20.220
Gældsforpligtelser		868.213	868.132	24.702	20.220
Passiver		1.759.065	1.486.097	667.037	504.469
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Særlige poster	2				
Resultatdisponering	19				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Begivenheder efter balancedagen	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis 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	45.777	0	-8.942	443.826	3.000	484.249	77.665	561.914
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, primo	0	0	0	13.677	0	0	13.677	2.631	16.308
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, ultimo	0	0	0	-9.772	0	0	-9.772	-1.672	-11.444
Amortisering af finansielle instrumenter	0	0	0	-122	0	0	-122	-40	-162
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-832	0	0	-832	-202	-1.034
Årets af- og nedskrivning	0	-436	0	0	0	0	-436	0	-436
Årets resultat	0	0	0	0	136.571	22.000	158.571	67.195	225.766
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-3.000	-3.000	-8.180	-11.180
Egenkapital 31. december	588	45.341	0	-5.991	580.397	22.000	642.335	137.397	779.732

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	193.997	0	286.664	3.000	484.249	0	484.249
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-3.000	-3.000	0	-3.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	2.952	0	0	0	2.952	0	2.952
Årets resultat	0	0	143.254	0	-7.120	22.000	158.134	0	158.134
Egenkapital 31. december	588	0	340.203	0	279.544	22.000	642.335	0	642.335

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	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		225.330	51.457
Reguleringer	20	-174.832	-15.189
Ændring i driftskapital	21	-3.734	8.316
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		46.764	44.584
Renteindbetalinger og lignende		9.233	3.012
Renteudbetalinger og lignende		-12.904	-15.502
Pengestrømme fra ordinær drift		43.093	32.094
Betalt selskabsskat		-3.774	-2.674
Pengestrømme fra driftsaktivitet		39.319	29.420
Køb af materielle anlægsaktiver		-295.687	-114.698
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-3.300	-100
Salg af materielle anlægsaktiver		23.919	267.747
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	300
Udlån til associerede virksomheder		-6.839	-23.798
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		6.000	27.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-275.907	156.451
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		58.715	3.924
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		9.370	9.882
Betalt udbytte		-11.180	-1.636
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		56.905	12.170
Ændring i likvider		-179.683	198.041
Likvider 1. januar		243.195	45.154
Likvider 31. december		63.512	243.195
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		19.062	232.646
Værdipapirer		44.450	10.549
Likvider 31. december		63.512	243.195

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 diskonteringsrate er behæftet med usikkerhed. Som følge heraf er måling koncernens investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Der henvises til note 10, hvor usikkerhed knyttet til anvendt diskonteringsrate 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	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
2 Særlige poster				
Andre driftsindtægter (kompensationsordninger)	16.601	16.326	0	0
	16.601	16.326	0	0
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	31.918	30.685	0	0
Pensioner	2.357	2.493	0	0
Andre omkostninger til social sikring	445	352	0	0
Andre personaleomkostninger	398	324	0	0
	35.118	33.854	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	83	88	0	0

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.000	1.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.978	6.820	0	0
	7.978	7.820	0	0
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.483	3.897
Renteindtægter associerede virksomheder	1.304	884	193	112
Andre finansielle indtægter	7.586	779	755	579
Kursreguleringer	343	1.349	343	808
	9.233	3.012	4.774	5.396
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	517	679
Andre finansielle omkostninger	12.723	14.763	34	46
Kursreguleringer omkostninger	181	739	180	735
	12.904	15.502	731	1.460

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	826	2.822	851	795
Årets udskudte skat	53.470	6.500	12	15
Regulering af skat vedrørende tidligere år	51	0	-2	0
	54.347	9.322	861	810
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	53.313	9.481	861	810
Skat af egenkapitalbevægelser	1.034	-159	0	0
	54.347	9.322	861	810

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	20.000
Kostpris 31. december	20.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	14.500
Årets afskrivninger	1.000
Ned- og afskrivninger 31. december	15.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.500

Noter til årsregnskabet

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbeta-ling for materielle anlægsaktiver	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	237.215	40.893	1.320	11.398	0	290.826
Tilgang i årets løb	21.636	924	0	31.678	6.699	60.937
Afgang i årets løb	-1.599	0	0	0	0	-1.599
Overførsler i årets løb	0	0	0	-10.738	0	-10.738
Kostpris 31. december	257.252	41.817	1.320	32.338	6.699	339.426
Opskrivninger 1. januar	65.956	0	0	0	0	65.956
Opskrivninger 31. december	65.956	0	0	0	0	65.956
Ned- og afskrivninger 1. januar	31.281	29.927	675	0	0	61.883
Årets afskrivninger	4.028	2.685	264	0	0	6.977
Ned- og afskrivninger 31. december	35.309	32.612	939	0	0	68.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december	287.899	9.205	381	32.338	6.699	336.522

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	704.211
Tilgang i årets løb	234.750
Afgang i årets løb	-45.812
Overførsler i årets løb	13.783
Kostpris 31. december	<u>906.932</u>
Værdireguleringer 1. januar	87.725
Årets værdireguleringer	208.379
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-26.006
Overførsler i årets løb	-695
Værdireguleringer 31. december	<u>269.403</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.176.335</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Gennemsnitligt diskonteringsrente/afkastkrav i procent	4,5	5,0
Driftsomkostninger i procent af lejeindtægter		17,9
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år (DKK)	119-285	
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år, vægtet for porteføljen (DKK)	153	

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 3,5% - 6,9%. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til 4,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	1.313.067	1.176.335	1.069.030
Ændring i dagsværdi	136.732	0	-107.305

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	231.449	231.449
Kostpris 31. december	231.449	231.449
Værdireguleringer 1. januar	193.362	162.690
Årets resultat	155.471	33.401
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	2.952	-365
Udbytte til moderselskabet	-11.820	-2.364
Værdireguleringer 31. december	339.965	193.362
Regnskabsmæssig værdi 31. december	571.414	424.811

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		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	50.158	50.158	399	399
Tilgang i årets løb	3.300	100	0	0
Afgang i årets løb	0	-100	0	0
Kostpris 31. december	53.458	50.158	399	399
Værdireguleringer 1. januar	35.887	62.170	635	818
Årets resultat	27.863	617	-397	-183
Modtagne udbytter	-6.000	-27.000	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	100	0	0
Værdireguleringer 31. december	57.750	35.887	238	635
Regnskabsmæssig værdi 31. december	111.208	86.045	637	1.034

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%
Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S	Middelfart	1.000.000	50%
Odense Projektudviklingselskab Holding A/S	Middelfart	35.000.000	20%
Gothersgade Fredericia I/S	Middelfart	0	50%

Noter til årsregnskabet

13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Andre tilgodeha- vender	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	100	100
Kostpris 31. december	100	100
Regnskabsmæssig værdi 31. december	100	100

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	56.051	49.551	-48	-63
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	53.470	6.500	12	15
Effekt af til-/afgang af virksomheder	1.599	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	111.120	56.051	-36	-48

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	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	651.491	491.746	0	0
Mellem 1 og 5 år	87.512	69.856	0	0
Langfristet del	739.003	561.602	0	0
Inden for 1 år	18.844	137.530	0	0
	757.847	699.132	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	2.191	2.521	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.002	936	0	0
Langfristet del	3.193	3.457	0	0
Inden for 1 år	246	239	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	40.082	30.455	1	80
Kortfristet del	40.328	30.694	1	80
	43.521	34.151	1	80

Noter til årsregnskabet

17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Anden gæld				
Efter 5 år	0	805	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.512	698	0	0
Langfristet del	1.512	1.503	0	0
Øvrig kortfristet gæld	31.224	40.776	88	67
	32.736	42.279	88	67

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	11.444	16.308	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. 7 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 -11.444.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
19 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	22.000	3.000	22.000	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	143.254	30.853
Øvrige lovpligtige reserver	-436	-436	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	67.195	15.412	0	0
Overført resultat	136.571	33.481	-7.120	2.192
	225.330	51.457	158.134	36.045

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-9.233	-3.012
Finansielle omkostninger	12.904	15.502
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-25.074	-37.859
Nedskrivning af varebeholdninger	0	96
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-27.863	-617
Skat af årets resultat	53.313	9.481
Værdiregulering af investeringsejendomme	-178.879	1.220
	-174.832	-15.189

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	1.720	223
Ændring i tilgodehavender	-270	-4.353
Ændring i leverandører m.v.	-9.886	13.168
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	4.702	-722
	-3.734	8.316

Noter til årsregnskabet

22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern		Morderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 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	282.015	264.902	0	0
Realkreditpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 702.547, med en regnskabsmæssig værdi på	1.172.907	784.176	0	0
Realkreditpantebreve i materielle anlægsaktiver under udførelse, nominelt TDKK 1.198, med en regnskabsmæssig værdi på	20.429	1.335	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve i grunde og bygninger, nominelt TDKK 43.174, med en regnskabsmæssig værdi på	230.117	228.713	0	0
Ejerpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 233.880, med en regnskabsmæssig værdi på	708.211	592.087	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på	105.321	84.387	0	0
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	8.896	10.537	0	0

Noter til årsregnskabet

22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	113	251	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.232	134	0	0
	1.345	385	0	0

Andre eventualforpligtelser

Der er stillet garantier vedrørende entreprisetrakter mv. på	1.315	2.236	0	0
--	-------	-------	---	---

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0.

Morderselskabet har over for de tilknyttede virksomheder Frederik VI's Hotel ApS, Comwell H.C. Andersen Odense A/S, NJB Ejendomme ApS og NJB Ejendomme 1 ApS samt for den associerede virksomhed Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S afgivet erklæring om finansiel støtte. Støtteerklæringerne er dækkende frem til 31. december 2022.

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

Af koncernens likvide midler indestår TDKK 3.414 på deponeringskonti.

23 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Jens Belling, Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Stemmemaajoritet

Noter til årsregnskabet

24 Begivenheder efter balancedagen

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Belling Holding ApS for 2021 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 2021 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser 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

25 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

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af 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

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

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

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under 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.

Lejeindtægter samt opkrævede fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejenvedrører.

Serviceydelse 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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

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.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af de uafhængige valuarer Nordicals og Colliers.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte bygninger omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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 2021 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 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.

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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul med undtagelse af grunde, der ikke afskrives.

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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og udlån med lang afdragsprofil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 renteomkostning 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.

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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