
Belling Holding ApS

Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 19 61 34 37

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /3 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. marts 2023

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Belling Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisoreres 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 3. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

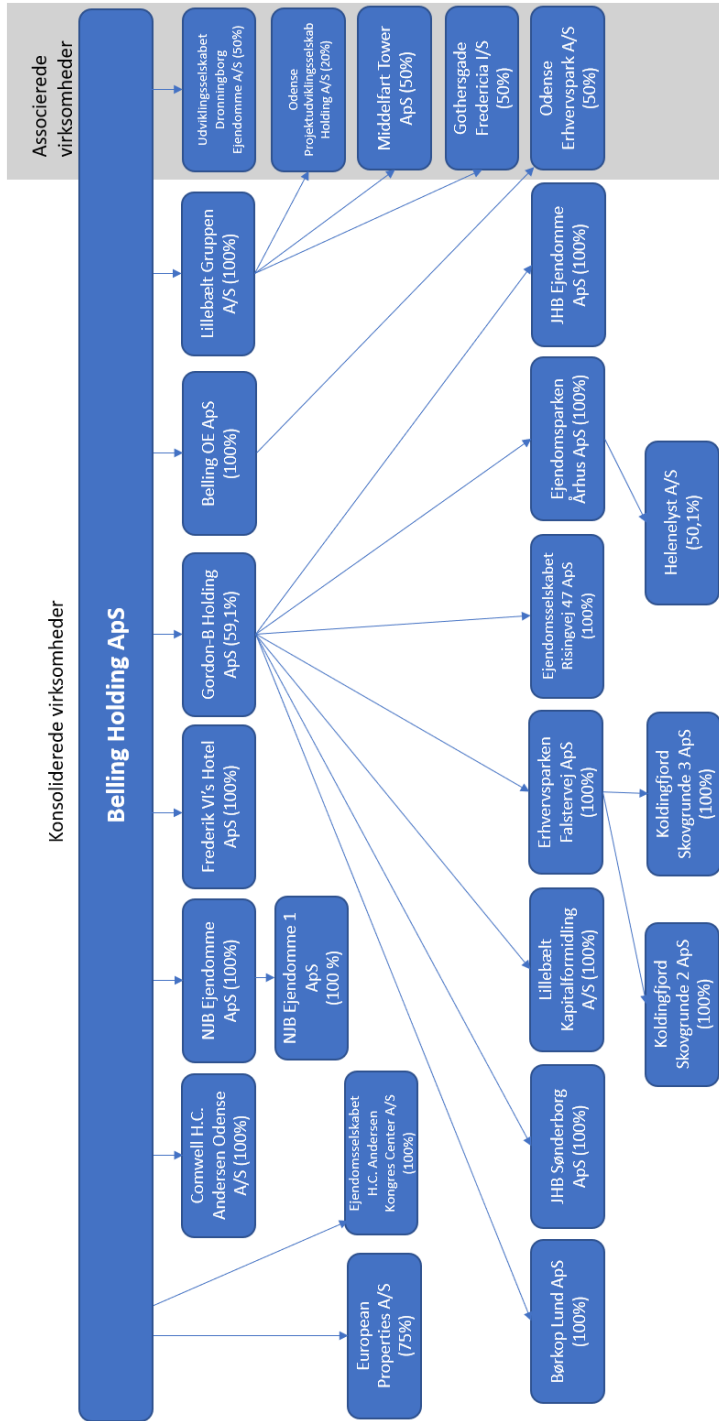
Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

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				
	2022	2021	2020	2019	2018
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	123	298	115	95	99
Resultat af ordinær primær drift	48	249	26	28	30
Resultat før finansielle poster	63	254	73	31	37
Resultat af finansielle poster	-17	24	-12	-18	3
Årets resultat	34	225	51	13	32
Balance					
Balancesum	1.745	1.759	1.486	1.347	1.283
Egenkapital	785	780	562	513	492
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	42	39	29	21	17
- investeringsaktivitet	28	-276	156	-53	-28
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-145	-296	-115	-98	-51
- finansieringsaktivitet	-47	57	12	47	12
Årets forskydning i likvider	23	-180	197	15	1
Antal medarbejdere	117	83	88	135	133
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	3,6%	14,4%	4,9%	2,3%	2,9%
Soliditetsgrad	45,0%	44,3%	37,8%	38,1%	38,3%
Forrentning af egenkapital	4,3%	33,5%	9,5%	2,6%	6,7%

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 2022 udviser et overskud på DKK 34,4 mio, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 784,6 mio.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i året realiseret et overskud før skat på DKK 46 mio, heraf ca. DKK 3 mio fra værdireguleringer. Resultatet er en anelse under det forventede niveau, idet forventningerne til 2022 var et resultat på 45-50 mio før skat ekskl. effekt af værdireguleringer.

Koncernen har i nogen grad mærket uroen på de finansielle markeder, idet både afkast af værdipapirer og stigende renteomkostninger bidrager negativt til årets resultat. Den underliggende drift i både udlejnings-, hotel og ejendomsudviklingsforretning er fortsat sund og udgør et solidt fundament under koncernens stilling og fremtidige udviklingsmuligheder.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, herunder især at koncernens arbejde med at optimere ejendomsporteføljens drift og med at gennemføre moderniseringer og nybyggeri har kunnet absorbere negative påvirkninger fra stigende krav til afkast i markedet for investeringsejendomme.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer et resultat i 2023 i størrelsesordenen DKK 30-35 mio før skat (ekskl. værdireguleringer og effekt af eventuelle frasalg). Der foreligger på tidspunktet for regnskabet aflæggelse ikke observerbare data, der kan danne grundlag for forventninger til værdireguleringer af koncernens ejendomsportefølje i 2023.

Det er ledelsens opfattelse, at koncernens ejendomme er af en standard og beliggenhed, der minimerer risikoen for væsentlig tomgang og indtjeningsnedgang. Dermed er fremtidige værdireguleringer, herunder i 2023, hovedsageligt knyttet til afkastkrav i markedet for investeringsejendomme. Afkastkrav, og dermed fremtidig resultatpåvirkning fra værdireguleringer, er især påvirket af de lange renter, der kan forskyde sig og dermed påvirke prisdannelsen for investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 1 til årsregnskabet.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		119.323	89.717	-165	-122
Værdireguleringer af investeringsaktiver	10	3.246	208.379	0	0
Bruttofortjeneste		122.569	298.096	-165	-122
Personaleomkostninger	3	-51.487	-35.118	0	0
Resultat før afskrivninger		71.082	262.978	-165	-122
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-7.697	-7.978	0	0
Andre driftsomkostninger		-71	-549	0	0
Resultat før finansielle poster		63.314	254.451	-165	-122
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	31.109	155.471
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.881	27.863	-2.809	-397
Finansielle indtægter	5	5.599	9.233	6.453	4.774
Finansielle omkostninger	6	-20.919	-12.904	-2.837	-731
Resultat før skat		46.113	278.643	31.751	158.995
Skat af årets resultat	7	-11.761	-53.313	-673	-861
Årets resultat		34.352	225.330	31.078	158.134

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Goodwill		3.500	4.500	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	3.500	4.500	0	0
Grunde og bygninger	9	235.455	287.899	0	0
Investeringsejendomme	10	1.131.111	1.176.335	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	9.566	9.205	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	384	381	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	108.844	32.338	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	0	6.699	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.485.360	1.512.857	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	592.166	571.414
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	83.499	111.208	0	637
Andre tilgodehavender	13	100	100	100	100
Finansielle anlægsaktiver		83.599	111.308	592.266	572.151
Anlægsaktiver		1.572.459	1.628.665	592.266	572.151

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Råvarer og hjælpematerialer		745	925	0	0
Aktiver bestemt for salg		249	249	0	0
Varebeholdninger		994	1.174	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.610	10.030	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	80.308	73.947
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		56.783	45.048	9.086	10.675
Andre tilgodehavender	18	12.793	7.518	1.271	86
Udskudt skatteaktiv	14	0	0	27	36
Selskabsskat		0	1.174	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	382	1.149
Periodeafgrænsningsposter	15	1.872	1.944	0	0
Tilgodehavender		85.058	65.714	91.074	85.893
Værdipapirer		68.517	44.450	37.030	8.897
Likvide beholdninger		18.199	19.062	1.834	96
Omsætningsaktiver		172.768	130.400	129.938	94.886
Aktiver		1.745.227	1.759.065	722.204	667.037

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital	16	588	588	588	588
Reserve for opskrivninger		44.905	45.341	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	260.002	340.203
Reserve for sikringstransaktioner		-259	-5.991	0	0
Overført resultat		610.351	580.397	394.995	279.544
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000	22.000	1.000	22.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		656.585	642.335	656.585	642.335
Minoritetsinteresser		127.965	137.397	0	0
Egenkapital		784.550	779.732	656.585	642.335
Hensættelse til udskudt skat	14	100.265	111.120	0	0
Hensatte forpligtelser		100.265	111.120	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		727.854	739.003	0	0
Kreditinstitutter		0	3.193	0	0
Anden gæld		0	1.512	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	727.854	743.708	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	17	13.267	18.844	0	0
Kreditinstitutter	17	49.100	40.328	5	1
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.220	8.445	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.967	12.693	32	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	65.418	24.590
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		99	23	99	23
Selskabsskat		8.911	0	0	0
Deposita		10.819	12.948	0	0
Anden gæld	17,18	19.175	31.224	65	88
Kortfristede gældsforpligtelser		132.558	124.505	65.619	24.702
Gældsforpligtelser		860.412	868.213	65.619	24.702
Passiver		1.745.227	1.759.065	722.204	667.037
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 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	45.341	0	-5.991	580.397	22.000	642.335	137.397	779.732
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-22.000	-22.000	0	-22.000
Overførsler, reserver	0	0	0	560	-560	0	0	0	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	0	0	-13.878	-13.878
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, primo	0	0	0	6.964	0	0	6.964	736	7.700
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, ultimo	0	0	0	-333	0	0	-333	766	433
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-1.459	0	0	-1.459	-330	-1.789
Årets af- og nedskrivning	0	-436	0	0	0	0	-436	0	-436
Årets resultat	0	0	0	0	30.514	1.000	31.514	3.274	34.788
Egenkapital 31. december	588	44.905	0	-259	610.351	1.000	656.585	127.965	784.550

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	340.203	0	279.544	22.000	642.335	0	642.335
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-22.000	-22.000	0	-22.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	5.172	0	0	0	5.172	0	5.172
Årets resultat	0	0	-85.373	0	115.451	1.000	31.078	0	31.078
Egenkapital 31. december	588	0	260.002	0	394.995	1.000	656.585	0	656.585

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	
		2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		34.352	225.330
Reguleringer	20	28.780	-174.832
Ændring i driftskapital	21	-5.431	-3.734
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		57.701	46.764
Renteindbetalinger og lignende		5.599	9.233
Renteudbetalinger og lignende		-20.919	-12.904
Pengestrømme fra ordinær drift		42.381	43.093
Betalt selskabsskat		-471	-3.774
Pengestrømme fra driftsaktivitet		41.910	39.319
Køb af materielle anlægsaktiver		-145.495	-295.687
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-3.300
Salg af materielle anlægsaktiver		159.721	23.919
Udlån til associerede virksomheder		-13.907	-6.839
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		28.000	6.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		28.319	-275.907
Tilbagebetaling af lån til realkreditinstitutter		-16.726	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	58.715
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		5.579	9.370
Betalt udbytte		-35.878	-11.180
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-47.025	56.905
Ændring i likvider		23.204	-179.683
Likvider 1. januar		63.512	243.195
Likvider 31. december		86.716	63.512
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		18.199	19.062
Værdipapirer		68.517	44.450
Likvider 31. december		86.716	63.512

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	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
2 Særlige poster				
Andre driftsindtægter (kompensationsordninger)	9.144	16.601	0	0
	9.144	16.601	0	0
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	46.633	31.918	0	0
Pensioner	3.591	2.357	0	0
Andre omkostninger til social sikring	756	445	0	0
Andre personaleomkostninger	507	398	0	0
	51.487	35.118	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	117	83	0	0

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.000	1.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.697	6.978	0	0
	7.697	7.978	0	0
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	4.267	3.483
Renteindtægter associerede virksomheder	1.769	1.304	216	193
Andre finansielle indtægter	2.696	7.586	836	755
Kursreguleringer	1.134	343	1.134	343
	5.599	9.233	6.453	4.774
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.180	517
Andre finansielle omkostninger	19.344	12.723	82	34
Kursreguleringer omkostninger	1.575	181	1.575	180
	20.919	12.904	2.837	731

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.967	826	750	851
Årets udskudte skat	3.598	53.470	9	12
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-15	51	-86	-2
	13.550	54.347	673	861
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	11.761	53.313	673	861
Skat af egenkapitalbevægelser	1.789	1.034	0	0
	13.550	54.347	673	861

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	20.000
Kostpris 31. december	20.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	15.500
Årets afskrivninger	1.000
Ned- og afskrivninger 31. december	16.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.500

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	257.252	41.817	1.320	32.338	6.699	339.426
Tilgang i årets løb	806	2.890	0	40.104	0	43.800
Afgang i årets løb	0	-172	0	-10.702	0	-10.874
Overførsler i årets løb	-49.222	0	262	47.104	-6.699	-8.555
Kostpris 31. december	208.836	44.535	1.582	108.844	0	363.797
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	35.309	32.612	939	0	0	68.860
Årets afskrivninger	4.028	2.410	259	0	0	6.697
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-53	0	0	0	-53
Ned- og afskrivninger 31. december	39.337	34.969	1.198	0	0	75.504
Regnskabsmæssig værdi 31. december	235.455	9.566	384	108.844	0	354.249

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	906.932
Tilgang i årets løb	101.695
Afgang i årets løb	-156.430
Overførsler i årets løb	8.555
Kostpris 31. december	<u>860.752</u>
Værdireguleringer 1. januar	269.403
Årets værdireguleringer	3.246
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.290
Værdireguleringer 31. december	<u>270.359</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.131.111</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	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.131.111	1.176.335
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.246	208.379
Gennemsnitlig diskonteringsrente i procent	4,7	4,5
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år (DKK)	122-221	119-285
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år, vægtet for porteføljen (DKK)	161	153

Noter til årsregnskabet

10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 3,7 % - 6,8 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 4,7 %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastprocent	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi	1.274.246	1.131.361	1.016.877
Ændring i dagsværdi	142.885	0	-114.484

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	231.449	231.449
Tilgang i årets løb	98.145	0
Kostpris 31. december	<u>329.594</u>	<u>231.449</u>
Værdireguleringer 1. januar	339.965	193.362
Årets resultat	31.109	155.471
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	5.172	2.952
Udbytte til moderselskabet	<u>-113.674</u>	<u>-11.820</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>262.572</u>	<u>339.965</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>592.166</u>	<u>571.414</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	53.458	50.158	399	399
Tilgang i årets løb	0	3.300	0	0
Kostpris 31. december	53.458	53.458	399	399
Værdireguleringer 1. januar	57.750	35.887	238	635
Årets resultat	-1.881	27.863	-2.809	-397
Modtagne udbytter	-28.000	-6.000	0	0
Værdireguleringer 31. december	27.869	57.750	-2.571	238
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.172	0	2.172	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	83.499	111.208	0	637

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>	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	111.120	56.051	-36	-48
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.598	53.470	9	12
Effekt af til-/afgang af virksomheder	-14.453	1.599	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	100.265	111.120	-27	-36

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	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	671.667	651.491	0	0
Mellem 1 og 5 år	56.187	87.512	0	0
Langfristet del	727.854	739.003	0	0
Inden for 1 år	13.267	18.844	0	0
	741.121	757.847	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	2.191	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.002	0	0
Langfristet del	0	3.193	0	0
Inden for 1 år	0	246	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	49.100	40.082	5	1
Kortfristet del	49.100	40.328	5	1
	49.100	43.521	5	1

Noter til årsregnskabet

17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	0	1.512	0	0
Langfristet del	0	1.512	0	0
Øvrig kortfristet gæld	19.175	31.224	65	88
	19.175	32.736	65	88

18 Afledte finansielle instrumenter

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

Aktiver	1.874	0	0	0
Forpligtelser	1.440	11.444	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. 6 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 40.312. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen netto TDKK 434.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
19 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000	22.000	1.000	22.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-85.373	143.254
Øvrige lovpligtige reserver	-436	-436	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.274	67.195	0	0
Overført resultat	30.514	136.571	115.451	-7.120
	34.352	225.330	31.078	158.134

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-5.599	-9.233
Finansielle omkostninger	20.919	12.904
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.064	4.426
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.881	-27.863
Skat af årets resultat	11.761	53.313
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.246	-208.379
	28.780	-174.832

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	180	1.720
Ændring i tilgodehavender	-8.179	-270
Ændring i leverandører m.v.	-5.565	-9.886
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	8.133	4.702
	-5.431	-3.734

Noter til årsregnskabet

22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse, nominelt TDKK 142.246 , med en regnskabsmæssig værdi på	309.713	302.444	0	0
Realkreditpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 688.694, med en regnskabsmæssig værdi på	1.113.421	1.172.907	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse, nominelt TDKK 94.289, med en regnskabsmæssig værdi på	234.955	230.117	0	0
Ejerpantebreve i investeringsejendomme, nominelt TDKK 168.408, med en regnskabsmæssig værdi på	594.523	708.211	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på	77.196	105.321	0	0
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	8.501	8.896	8.501	8.896

Noter til årsregnskabet

22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	190	113	0	0
Mellem 1 og 5 år	40	1.232	0	0
	230	1.345	0	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 8.911.

Moderselskabet har over for den tilknyttede virksomhed Comwell H.C. Andersen Odense A/S og for den associerede virksomhed Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S afgivet erklæring om finansiel støtte. Støtteerklæringerne er dækkende frem til 31. december 2023.

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

Koncernen er interessent i Gothersgade Fredericia I/S og hæfter solidarisk og ubegrænset for interessentskabets forpligtelser. Pr. 31. december 2022 udgør de samlede aktiver og forpligtelser i interessentskabet TDKK 19.403 henholdsvis TDKK 7.712.

Af koncernens likvide midler indestår TDKK 4.678 på deponeringskonti.

23 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Jens Belling, Alrøvænget 9, 5500 Middelfart

Stemmemajoritet

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 2022 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 2022 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 leasingydelserne, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

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

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under 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 2022 vurderet af den uafhængige valuar Nordicals.

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 2022 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 2022 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "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 dattervirksomheder og 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 dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens under-

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

balance, 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 nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisation sværdien 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 nettorealisation sværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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