

---

# ***Lillebælt Gruppen A/S***

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 29 23 03 15

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

Jens Belling  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lillebælt Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 8. marts 2022

## Direktion

Jens Belling  
direktør

## Bestyrelse

Thorkild Ladefoged  
formand

Jens Belling

Niels Juul Belling

Christian Juul Belling

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lillebælt Gruppen A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lillebælt Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 medføre, at 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.

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

<b>Selskabet</b>	Lillebælt Gruppen A/S Fynsvej 56 5500 Middelfart  CVR-nr.: 29 23 03 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Thorkild Ladefoged, formand Jens Belling Niels Juul Belling Christian Juul Belling
<b>Direktion</b>	Jens Belling
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>15.851.205</b>	<b>5.682.184</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	7	5.561.102	-4.709.885
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>21.412.307</b>	<b>972.299</b>
Personaleomkostninger	2	-5.708.313	-5.462.239
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-129.911	-122.671
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.574.083</b>	<b>-4.612.611</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.952.704	988.489
Finansielle indtægter	3	133.735	78.730
Finansielle omkostninger	4	-1.529.354	-1.160.069
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.131.168</b>	<b>-4.705.461</b>
Skat af årets resultat	5	-3.459.850	1.231.816
<b>Årets resultat</b>		<b>13.671.318</b>	<b>-3.473.645</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		13.671.318	-3.473.645
		<b>13.671.318</b>	<b>-3.473.645</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger	6	2.179.276	2.218.419
Investeringsejendomme	7	123.216.825	116.638.584
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	85.189	175.957
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>125.481.290</b>	<b>119.032.960</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	26.401.302	26.148.598
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>26.401.302</b>	<b>26.148.598</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>151.882.592</b>	<b>145.181.558</b>
Råvarer og hjælpematerialer		3.700	3.700
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.700</b>	<b>3.700</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		128.089	321.938
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	3.669.701	3.247.970
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.925.313	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.975.359	0
Andre tilgodehavender		480.008	248.042
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	376.215
Periodeafgrænsningsposter		191.041	233.128
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.369.511</b>	<b>4.427.293</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.936.315</b>	<b>296.181</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.309.526</b>	<b>4.727.174</b>
<b>Aktiver</b>		<b>177.192.118</b>	<b>149.908.732</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		70.661.066	56.989.747
<b>Egenkapital</b>		<b>75.661.066</b>	<b>61.989.747</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.189.922	3.888.955
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.189.922</b>	<b>3.888.955</b>
Gæld til realkreditinstitutter		64.166.133	65.300.838
Anden gæld		0	450.511
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>64.166.133</b>	<b>65.751.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.205.791	1.186.292
Kreditinstitutter		15.561	1.194.711
Modtagne forudbetalinger fra kunder		776.456	667.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.765.072	3.137.776
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	9	0	2.195.148
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.828.311	5.068.099
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		158.939	0
Deposita		1.103.564	1.282.713
Anden gæld	10	2.321.303	3.546.826
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.174.997</b>	<b>18.278.681</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>94.341.130</b>	<b>84.030.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>177.192.118</b>	<b>149.908.732</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	5.000.000	56.989.748	61.989.748
Årets resultat	0	13.671.318	13.671.318
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>70.661.066</b>	<b>75.661.066</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at opføre, eje, administrere samt købe og sælge fast ejendom.

	2021 DKK	2020 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	5.150.185	4.946.665
Pensioner	341.760	341.760
Andre omkostninger til social sikring	25.560	23.856
Andre personaleomkostninger	190.808	149.958
	<b>5.708.313</b>	<b>5.462.239</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	2.864	0
Andre finansielle indtægter	130.871	78.730
	<b>133.735</b>	<b>78.730</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	619.433	322.567
Andre finansielle omkostninger	909.921	837.502
	<b>1.529.354</b>	<b>1.160.069</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	158.939	-376.215
Årets udskudte skat	3.300.967	-855.601
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-56	0
	<b>3.459.850</b>	<b>-1.231.816</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	2.277.133	2.487.000	4.764.133
Kostpris 31. december	2.277.133	2.487.000	4.764.133
Ned- og afskrivninger 1. januar	58.714	2.311.043	2.369.757
Årets afskrivninger	39.143	90.768	129.911
Ned- og afskrivninger 31. december	97.857	2.401.811	2.499.668
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.179.276</b>	<b>85.189</b>	<b>2.264.465</b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	99.587.159
Tilgang i årets løb	1.017.139
Kostpris 31. december	100.604.298
Værdireguleringer 1. januar	17.051.425
Årets værdireguleringer	5.561.102
Værdireguleringer 31. december	22.612.527
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>123.216.825</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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:

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	2021 DKK	2020 DKK
Afkastkrav/diskonteringsrate i % for boliglejemål	4,00	4,25
Afkastkrav/diskonteringsrate i % for erhvervslejemål	6,00	6,25
Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne		8,0
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	119	

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 4,0 % - 6,0 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til 4,66 %.

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	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	4,16	4,66	5,16
Dagsværdi	137.812.043	123.216.825	111.448.961
Ændring i dagsværdi	14.595.218	0	-11.767.864

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	39.658.415	39.658.415
Tilgang i årets løb	3.300.000	0
Kostpris 31. december	<u>42.958.415</u>	<u>39.658.415</u>
Værdireguleringer 1. januar	-13.509.817	-12.498.306
Årets resultat	2.952.704	988.489
Modtagne udbytter	-6.000.000	-2.000.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-16.557.113</u>	<u>-13.509.817</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>26.401.302</u></b>	<b><u>26.148.598</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Odense Projektudviklingsselskab Holding A/S	Middelfart	35.000.000	20%
Middelfart Tower ApS	Middelfart	50.000	50%
Gothersgade Fredericia I/S	Middelfart	0	50%

## 9 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af igangværende arbejder	40.227.322	3.445.960
Modtagne acontobetalinge	-36.557.621	-2.393.138
	<b><u>3.669.701</u></b>	<b><u>1.052.822</u></b>
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	3.669.701	3.247.970
Modtagne forudbetalinger under passiver	0	-2.195.148
	<b><u>3.669.701</u></b>	<b><u>1.052.822</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 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:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	60.598.477	63.147.617
Mellem 1 og 5 år	3.567.656	2.153.221
Langfristet del	<u>64.166.133</u>	<u>65.300.838</u>
Inden for 1 år	<u>1.205.791</u>	<u>1.186.292</u>
	<b><u>65.371.924</u></b>	<b><u>66.487.130</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	<u>0</u>	<u>450.511</u>
Langfristet del	0	450.511
Øvrig kortfristet gæld	<u>2.321.303</u>	<u>3.546.826</u>
	<b><u>2.321.303</u></b>	<b><u>3.997.337</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 68.918, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	123.216.825	116.638.584
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 1.440, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	2.179.276	2.218.419
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.567, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	123.216.825	116.638.584
Kapitalandele i associeret virksomhed med en regnskabsmæssig værdi af:	21.154.978	25.528.334
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	113.010	250.913
Mellem 1 og 5 år	96.761	133.987
	<u>209.771</u>	<u>384.900</u>
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Der er stillet betalingsgaranti vedrørende entreprisetrakter på i alt	75.335	328.435
Af selskabets likvide beholdninger indestår DKK 12.954 på deponeringskonto.		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Belling Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		



# Noter til årsregnskabet

## 12 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Belling Holding ApS

Middelfart

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lillebælt Gruppen A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### 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 og nedskrivninger.

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.

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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 omkost-

## Noter til årsregnskabet

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ninger.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

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 selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***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 ejendommenes 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***

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Grunde	100 %
--------	-------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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.

### Varebeholdninger

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

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acantobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

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