
Ejendomsselskabet H. C. Andersen Kongres Center P/S

Fynsvej 56, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 40 95 72 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på partnerselska-
bets ordinære generalfor-
samling 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 Ejendomsselskabet H. C. Andersen Kongres Center P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 8. marts 2022

Direktion

Jens Belling
direktør

Bestyrelse

Christian Juul Belling
formand

Jens Belling

Niels Juul Belling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Ejendomsselskabet H. C. Andersen Kongres Center P/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet H. C. Andersen Kongres Center P/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 partnerselskabet 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, 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 partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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

Partnerselskabet	Ejendomsselskabet H. C. Andersen Kongres Center P/S Fynsvej 56 5500 Middelfart CVR-nr.: 40 95 72 51 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
Bestyrelse	Christian Juul Belling, formand Jens Belling Niels Juul Belling
Direktion	Jens Belling
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		13.229.263	13.038.571
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-2.233.490	-2.227.716
Resultat før finansielle poster		10.995.773	10.810.855
Finansielle indtægter	3	522.539	431.629
Finansielle omkostninger	4	-2.221.362	-2.191.442
Resultat før skat		9.296.950	9.051.042
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		9.296.950	9.051.042

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		9.296.950	9.051.042
		9.296.950	9.051.042

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		200.322.056	200.939.647
Materielle anlægsaktiver	5	200.322.056	200.939.647
Anlægsaktiver		200.322.056	200.939.647
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.279.061	16.756.522
Periodeafgrænsningsposter		79.046	78.389
Tilgodehavender		7.358.107	16.834.911
Likvide beholdninger		9.910.562	2.826.914
Omsætningsaktiver		17.268.669	19.661.825
Aktiver		217.590.725	220.601.472

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for sikringstransaktioner		-5.899.952	-7.588.449
Overført resultat		129.643.297	120.346.347
Egenkapital		124.743.345	113.757.898
Gæld til realkreditinstitutter		80.813.402	84.438.518
Langfristede gældsforpligtelser	6	80.813.402	84.438.518
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.702.145	3.664.068
Kreditinstitutter		0	4.564.172
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.408.165
Deposita		1.600.000	1.600.000
Anden gæld	7	6.731.833	9.168.651
Kortfristede gældsforpligtelser		12.033.978	22.405.056
Gældsforpligtelser		92.847.380	106.843.574
Passiver		217.590.725	220.601.472
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for sikrings- transaktioner</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	-7.588.449	120.346.347	113.757.898
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	7.588.449	0	7.588.449
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-5.899.952	0	-5.899.952
Årets resultat	0	0	9.296.950	9.296.950
Egenkapital 31. december	1.000.000	-5.899.952	129.643.297	124.743.345

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og administrere udlejning af ejendommen Claus Bergs Gade 7, 5000 Odense C.

	2021 DKK	2020 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.233.490	2.227.716
	2.233.490	2.227.716

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	522.539	431.629
	522.539	431.629

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	377.984	314.439
Andre finansielle omkostninger	1.842.776	1.875.052
Kursreguleringer omkostninger	602	1.951
	2.221.362	2.191.442

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	203.720.157
Tilgang i årets løb	1.615.900
Kostpris 31. december	205.336.057
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.780.510
Årets afskrivninger	2.233.491
Ned- og afskrivninger 31. december	5.014.001
Regnskabsmæssig værdi 31. december	200.322.056

Noter til årsregnskabet

6 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
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	67.536.109	71.343.724
Mellem 1 og 5 år	13.277.293	13.094.794
Langfristet del	<u>80.813.402</u>	<u>84.438.518</u>
Inden for 1 år	<u>3.702.145</u>	<u>3.664.068</u>
	<u>84.515.547</u>	<u>88.102.586</u>

7 Afledte finansielle instrumenter

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

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Forpligtelser	5.899.952	7.588.449

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalen har en restløbetid på 6,5 år. I aftalen byttes en rente på EUBOR 6M med en fast rente på 4,58% på lån med en hovedstol på TDKK 20.078. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK -5.899.952.

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Der er afgivet pant på i alt DKK 106.922.000, der giver sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi af	200.322.056	200.939.647
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 36.733.881, der giver sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi af	200.322.056	200.939.647
Af selskabets likvide midler indestår TDKK 2.846 på marginkonto til sikkerhed for fremtidige afregninger vedrørende finansielle instrumenter.		

9 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Belling Holding ApS	Middelfart

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet H. C. Andersen Kongres Center P/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, 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor partnerselskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for partnerselskabets 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. 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 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.

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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 drift af ejendom, administration m.v.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er transparent i skattemæssig henseende. Der afsættes derfor ikke skat i selskabet, idet den skattemæssige indkomst indgår hos selskabets kapitalejere.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	90 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obli-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gationslån 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 nominel værdi.