

# Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

Købmagergade 60, 3., c/o Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S, 1123 København K

CVR-nr. 20 01 23 15

## Årsrapport

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. januar 2017.

---

Bonnie Reinhardt Mürsch  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 1. december 2016

### **Direktion**

Bonnie Reinhardt Mürsch

### **Bestyrelse**

Lis Susanne Holgersen  
formand

Fanny Øland Schimmell

Lotte Peschardt Hjulmand

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Bellishus**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. december 2016

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsanpartsselskabet Bellishus Købmagergade 60, 3. c/o Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S 1123 København K
	CVR-nr.: 20 01 23 15 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Lis Susanne Holgersen, formand Fanny Øland Schimmell Lotte Peschardt Hjulmand
<b>Direktion</b>	Bonnie Reinhardt Mürsch
<b>Revision</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Ved Vesterport 6, 5. 1612 København V

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger indregnes på anskaffelsestidspunktet og måles ved første indregning til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes selskabets ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen med fradrag af akkumulerede afskrivninger på disse forbedringsarbejder kan være en indikator for dagsværdien af selskabets ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forbedringsarbejder på bygninger 25 år

Opskrivninger på ejendommen føres på "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen. I reserven er modregnet den udskudte skat, som hviler på opskrivningen.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-160.676</b>	<b>254.073</b>
2 Personaleomkostninger	-30.303	-30.300
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.819	-9.819
<b>Driftsresultat</b>	<b>-200.798</b>	<b>213.954</b>
Andre finansielle indtægter	0	78
Øvrige finansielle omkostninger	-47.378	-48.153
<b>Resultat før skat</b>	<b>-248.176</b>	<b>165.879</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-248.176</b>	<b>165.879</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	165.879
Disponeret fra overført resultat	-248.176	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-248.176</b>	<b>165.879</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	18.206.474	18.216.293
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.206.474</u>	<u>18.216.293</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.206.474</u></b>	<b><u>18.216.293</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.945	0
Andre tilgodehavender	4.964	8.358
Periodeafgrænsningsposter	80.662	65.256
Tilgodehavender i alt	<u>88.571</u>	<u>73.614</u>
Likvide beholdninger	483	311
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>89.054</u></b>	<b><u>73.925</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.295.528</u></b>	<b><u>18.290.218</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	13.520.910	13.518.710
6 Overført resultat	-446.123	-197.947
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.199.787</u></b>	<b><u>13.445.763</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	3.188.000	3.190.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.188.000</u></b>	<b><u>3.190.200</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.007.360	1.070.115
Deposita	78.570	78.570
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.085.930</u>	<u>1.148.685</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	66.000	66.000
Gæld til pengeinstitutter	595.017	366.424
Anden gæld	160.794	73.146
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>821.811</u>	<u>505.570</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.907.741</u></b>	<b><u>1.654.255</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.295.528</u></b>	<b><u>18.290.218</u></b>

**9 Anpartsværdi**

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen matr. nr. 26 c af Valby, beliggende Brøndkærvej 8-10, 2500 Valby, herunder foretage de i anpartshaverens interesse fornødne vedligeholdelsesarbejder, omprioritering m.v.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>30.303</u>	<u>30.300</u>
	<b><u>30.303</u></b>	<b><u>30.300</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2015	<u>1.843.388</u>
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b><u>1.843.388</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2015	<u>16.708.910</u>
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b><u>16.708.910</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	336.005
Årets afskrivninger	<u>9.819</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b><u>345.824</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>18.206.474</u></b>

**Noter**

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	16.708.910	16.708.910
Udskudt skat af reserve for opskrivninger primo	-3.190.200	-3.205.600
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	2.200	15.400
	<b>13.520.910</b>	<b>13.518.710</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	-197.947	-363.826
Årets overførte overskud eller underskud	-248.176	165.879
	<b>-446.123</b>	<b>-197.947</b>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2015	3.190.200	3.205.600
Årets regulering af udskudt skat	-2.200	-15.400
	<b>3.188.000</b>	<b>3.190.200</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	3.188.000	3.190.200
	<b>3.188.000</b>	<b>3.190.200</b>

## Noter

---

### 8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	66.000	758.361	1.073.360	1.136.115
Deposita	0	78.570	78.570	78.570
	<u>66.000</u>	<u>836.931</u>	<u>1.151.930</u>	<u>1.214.685</u>

### 9. Anpartsværdi

I henhold til vedtægternes §§ 5 og 26 samt lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, foreslår bestyrelsen, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt en pris ved salg af lejligheder, svarende til kr. 127,02 X indskuddet (sidste år kr. 127,02) svarende til kr. 15.877.500 for selskabet som helhed (sidste år kr. 15.877.500).

Værdien af anparterne er jf. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra c, opgjort med udgangspunkt i den offentlige kontantværdi af ejendommen. Ved beregning af anparternes værdi er hensættelsen til udskudt skat ikke medtaget, idet der ikke skal beregnes udskudt skat af ejendommen i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 samt praksis.

Bestyrelsens forslag til anpartskronen kan beregnes således:

Egenkapital ifølge årsregnskab med udskudt skat af ejendom	16.387.787 kr.
- kursregulering prioritetsgæld til kontantværdi	-53.668 kr.
- nedregulering af ejendom til offentlig vurdering	-6.474 kr.
- reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom m.v.	-450.145 kr.
<b>Reguleret egenkapital pr. 30. september 2015</b>	<u><b>15.877.500 kr.</b></u>

Den maksimale værdi pr. anpartskrone kan opgøres således:

$$15.877.500 + 450.145 = 16.327.645 / 125.000 = 130,62 \text{ pr. anpartskrone.}$$

For tiden efter statusdagen godkendes ingen prisstigninger.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.073 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 18.206 t.kr.

Der er på selskabets ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 60.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad ejendomsanpartsselskabet til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.