

Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1613 København V

CVR-nr. 20 01 23 15

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2021.

Rasmus Møller Qvortrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 12. januar 2021

Direktion

Per Holm
Direktør

Bestyrelse

Bettina Duelund Pedersen
Formand

Johan Eske Hansen Dahl

Jesper André Konradsen

Tue Schou Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

København, den 12. januar 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Bellishus c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 20 01 23 15
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Bettina Duelund Pedersen, Formand Johan Eske Hansen Dahl Jesper André Konradsen Tue Schou Pedersen
Direktion	Per Holm, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder opkrævede husleje og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer og forsikringer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Nettoomsætning	800.733	766.120
Andre eksterne omkostninger	-571.541	-374.266
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.300.000	0
Bruttoresultat	2.529.192	391.854
2 Personaleomkostninger	-30.958	-30.000
Driftsresultat	2.498.234	361.854
3 Øvrige finansielle omkostninger	-40.079	-40.902
Resultat før skat	2.458.155	320.952
4 Skat af årets resultat	-538.582	-68.402
Årets resultat	1.919.573	252.550
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.919.573	252.550
Disponeret i alt	1.919.573	252.550

Balance 30. september

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>20.500.000</u>	<u>18.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>18.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>18.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	26.822	15.062
	Periodeafgrænsningsposter	<u>65.257</u>	<u>96.300</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>92.079</u>	<u>111.362</u>
	Likvide beholdninger	<u>630.084</u>	<u>543.038</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>722.163</u>	<u>654.400</u>
	Aktiver i alt	<u>21.222.163</u>	<u>18.854.400</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	15.412.792	13.493.219
Egenkapital i alt	15.537.792	13.618.219
Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	3.714.634	3.210.834
Hensatte forpligtelser i alt	3.714.634	3.210.834
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	1.612.024	1.701.098
Deposita	73.065	71.491
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.685.089	1.772.589
Kortfristet del af langfristet gæld	89.074	87.635
Selskabsskat	62.766	27.984
Anden gæld	132.808	137.139
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	284.648	252.758
Gældsforpligtelser i alt	1.969.737	2.025.347
Passiver i alt	21.222.163	18.854.400

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
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 anpartshavernes interesse fornødne vedligeholdelsesarbejder, omprioritering mv.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	30.000	30.000
Andre omkostninger til social sikring	958	0
	<u>30.958</u>	<u>30.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>40.079</u>	<u>40.902</u>
	<u>40.079</u>	<u>40.902</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	34.782	27.984
Årets regulering af udskudt skat	<u>503.800</u>	<u>40.418</u>
	<u>538.582</u>	<u>68.402</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	<u>1.843.388</u>	<u>1.843.388</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>1.843.388</u>	<u>1.843.388</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	16.356.612	16.356.612
Årets opskrivning	<u>2.300.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2020	<u>18.656.612</u>	<u>16.356.612</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>20.500.000</u>	<u>18.200.000</u>

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2019	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 20 stk. indskud á kr. 6.250.

7. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2019	13.493.219	13.240.669
Årets overførte overskud eller underskud	1.919.573	252.550
	<u>15.412.792</u>	<u>13.493.219</u>

8. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2019	3.210.834	3.170.416
Udskudt skat af årets resultat	503.800	40.418
	<u>3.714.634</u>	<u>3.210.834</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	3.714.634	3.210.834
	<u>3.714.634</u>	<u>3.210.834</u>

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.701.098	1.788.733
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-89.074</u>	<u>-87.635</u>
	<u>1.612.024</u>	<u>1.701.098</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.240.859</u>	<u>1.335.929</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.701 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 20.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 60 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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. 134,47 x indskuddet (sidste år kr. 134,47) svarende til kr. 16.808.842 for selskabet som helhed (sidste år kr. 16.808.842).

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

Bestyrelsens forslag til anparts kronen kan beregnes således:

Egenkapital ifølge årsregnskab med udskudt skat af ejendom	19.252.426
- kursregulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-18.184
- reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv.	<u>-2.425.400</u>
Reguleret egenkapital pr. 30. september 2020	<u>16.808.842</u>

Den maksimale værdi pr. anpartskrone kan opgøres således:

kr. 16.808.842 / kr. 125.000 = kr. 134,47 pr. anpartskrone.

For tiden efter statusdagen godkendes ingen prisstigninger.

Ejendomsselskabet har indhentet en valuarvurdering den 17. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var kr. 20.500.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil ejendomsselskabet den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af anpartsværdier.