

Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

c/o Advokaterne i Rosenborggade I/S, Rosenborggade 3, 1130 København K

CVR-nr. 20 01 23 15

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2019.

Erik Due
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. december 2019

Direktion

Erik Due
Direktør

Bestyrelse

Bettina Duelund
Formand

Fanny Øland Schimmell

Tue Schou Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2. december 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Bellishus c/o Advokaterne i Rosenborggade I/S Rosenborggade 3 1130 København K
	CVR-nr.: 20 01 23 15
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Bettina Duelund, Formand Fanny Øland Schimmell Tue Schou Pedersen
Direktion	Erik Due, 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 fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet 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 fratrasket 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 model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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 nettorealisationsværdien 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Nettoomsætning	766.120	679.431
Andre eksterne omkostninger	-374.266	-399.006
Bruttoresultat	391.854	280.425
2 Personaleomkostninger	-30.000	-29.969
Driftsresultat	361.854	250.456
3 Øvrige finansielle omkostninger	-40.902	-42.995
Resultat før skat	320.952	207.461
4 Skat af årets resultat	-68.402	-32.416
Årets resultat	252.550	175.045
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	252.550	175.045
Disponeret i alt	252.550	175.045

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>18.200.000</u>	<u>18.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.200.000</u>	<u>18.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.200.000</u>	<u>18.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	15.062	30.185
	Periodeafgrænsningsposter	<u>96.300</u>	<u>89.463</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>111.362</u>	<u>119.648</u>
	Likvide beholdninger	<u>543.038</u>	<u>231.068</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>654.400</u>	<u>350.716</u>
	Aktiver i alt	<u>18.854.400</u>	<u>18.550.716</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	13.493.219	13.240.669
	Egenkapital i alt	13.618.219	13.365.669
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	3.210.834	3.170.416
	Hensatte forpligtelser i alt	3.210.834	3.170.416
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	1.701.098	1.788.733
	Deposita	71.491	66.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.772.589	1.855.133
	Kortfristet del af langfristet gæld	87.635	86.219
	Selskabsskat	27.984	0
	Anden gæld	137.139	73.279
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	252.758	159.498
	Gældsforpligtelser i alt	2.025.347	2.014.631
	Passiver i alt	18.854.400	18.550.716

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</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	<u>30.000</u>	<u>29.969</u>
	<u>30.000</u>	<u>29.969</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>40.902</u>	<u>42.995</u>
	<u>40.902</u>	<u>42.995</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	27.984	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>40.418</u>	<u>32.416</u>
	<u>68.402</u>	<u>32.416</u>

Noter

	30/9 2019	30/9 2018
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2018	1.843.388	1.843.388
Kostpris 30. september 2019	1.843.388	1.843.388
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2018	16.356.612	16.356.612
Regulering til dagsværdi 30. september 2019	16.356.612	16.356.612
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	18.200.000	18.200.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2018	125.000	125.000
	125.000	125.000

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

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2018	13.240.669	13.065.624
Årets overførte overskud eller underskud	252.550	175.045
	13.493.219	13.240.669

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2018	3.170.416	3.138.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>40.418</u>	<u>32.416</u>
	<u>3.210.834</u>	<u>3.170.416</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>3.210.834</u>	<u>3.170.416</u>
	<u>3.210.834</u>	<u>3.170.416</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.788.733	1.874.952
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-87.635</u>	<u>-86.219</u>
	<u>1.701.098</u>	<u>1.788.733</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.789 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 18.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 60 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne 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. 132,11) svarende til kr. 16.808.842 for selskabet som helhed (sidste år kr. 16.513.765).

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 anpartskronen kan beregnes således:

Egenkapital ifølge årsregnskab med udskudt skat af ejendom	16.829.053
- kursregulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-20.211
- reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv.	-
Reguleret egenkapital pr. 30. september 2019	<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.