



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**Bellahøjvej 115 ApS  
Hejrevej 33  
2400 København NV**

**Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022**

(CVR-nr. 40 75 58 29)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. april 2023

---

Ian Winther-Høiland  
Dirigent

Kundenr.: 2563

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	side 4 - 5
Ledelsesberetning	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	side 10
Balance pr. 31. december 2022	side 11 - 12
Noter	side 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bellahøjvej 115 ApS  
Hejrevej 33  
2400 København NV

CVR-nr.: 40 75 58 29  
Stiftet: 28. august 2019  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ian Winther-Høiland

**Revisor**

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Bellahøjvej 115 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2023

Direktion:

---

Ian Winther-Høiland

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bellahøjvej 115 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bellahøjvej 115 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 4. april 2023

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering i og udvikling af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bellahøjvej 115 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>298.455</b>	<b>139.916</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-34.661	145.879	
Finansielle omkostninger	-185.389	-167.051	
<b>Resultat før skat</b>	<b>78.405</b>	<b>118.744</b>	
Skat af årets resultat	-17.249	-26.132	2
<b>Årets resultat</b>	<b><u>61.156</u></b>	<b><u>92.612</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>61.156</u>	<u>92.612</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>61.156</u></b>	<b><u>92.612</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	<u>15.515.714</u>	<u>15.436.000</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>15.515.714</b></u>	<u><b>15.436.000</b></u>	3
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>15.515.714</b></u>	<u><b>15.436.000</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.109	
Andre tilgodehavender	<u>39.024</u>	<u>43.908</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>39.024</b></u>	<u><b>47.017</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>39.024</b></u>	<u><b>47.017</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>15.554.738</b></u></u>	<u><u><b>15.483.017</b></u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	2022	2021	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	1.535.199	1.474.043	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.585.199</b>	<b>1.524.043</b>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	433.016	415.767	
<b>I alt</b>	<b>433.016</b>	<b>415.767</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	7.761.812	7.867.654	4
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	290.950	245.894	
<b>I alt</b>	<b>8.052.762</b>	<b>8.113.548</b>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	119.500	176.900	
Kreditinstitutter i øvrigt	53.047	63.390	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	1.467.202	
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.980.286	2.907.596	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2.315.928	814.571	
<b>I alt</b>	<b>5.483.761</b>	<b>5.429.659</b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.536.523</b>	<b>13.543.207</b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.554.738</b>	<b>15.483.017</b>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			5
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			6

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
<b>Note 2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	17.249	26.132
<b>I alt</b>	<b>17.249</b>	<b>26.132</b>

### Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

#### Investeringsjendomme

Ejendommen er beliggende centralt i området omkring Vanløse og Brønshøj.

Ejendommen er pt. ikke fuldt udlejet.

Den anvendte målemetode til opgørelse af skønnet dagsværdi er afkastbaseret, og der er fastsat et afkastkrav på 3,25%.

### Note 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 7.260.307,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### Note 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet Alice Larsen Holding ApS, CVR-nr. 37 58 27 94.

### Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendom, med en bogført værdi på kr. 15.515.714, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 7.881.311.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ian Winther-Høiland

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ian Winther-Høiland  
Dirigent  
På vegne af Bellahøjvej 115 ApS  
ID: b1995624-0491-4aae-8dc1-8498429db61e  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 10:42:32  
Underskrevet med MitID



## Ian Winther-Høiland

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ian Winther-Høiland  
Direktør  
På vegne af Bellahøjvej 115 ApS  
ID: b1995624-0491-4aae-8dc1-8498429db61e  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2023 kl.: 10:42:32  
Underskrevet med MitID



## Per Riis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Michael Riis  
Revisor  
På vegne af SR Revision A/S  
ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 10:27:15  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 085bd4JTqnU249746678

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).