

# **EJENDOMSSELSKABET BELLAHØJ ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/05/2013**

---

**ebbe nielsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET BELLAHØJ ApS  
Vestre Teglgade 12  
2450 København SV

CVR-nr: 29169403  
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Revisor** RSM PLUS P/S STATSAUTORISEREDE REVISORER  
Kalvebod Brygge 45  
1560 København V  
CVR-nr: 34713022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Bellahøj ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/05/2013

## Direktion

Ebbe Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Selskab Bellahøj ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012, der omfatter [anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 med henblik på 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 relevante 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.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter [og pengestrømme] for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Selskabet har tabt hele sin kapital, og der henvises til note vedrørende koncernvirksomhedens økonomiske situation.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 24/05/2013

Jan Truedsson  
Statsautoriseret revisor  
RSM PLUS P/S STATSAUTORISEREDE REVISORER

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med projekter, nyopførelser og renovering indenfor byggebranchen.

Aktiviteterne har foregået i Danmark.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Ledelsens forventede udvikling:

Selskabet og øvrige koncernforbundne virksomheder er under afvikling og har i det forløbne regnskabsår været koncentreret omkring nedbringelsen af aktiviteterne ved frasalg af ejendomme og projekter, som er forløbet efter budgetterne.

Bemandingen i koncernen vil løbende blive tilpasset den reducerede aktivitet.

Som følge af der ikke er løbende entrepriser og kørende byggeprojekter, har årets resultat for 2012 været negativ.

Det negative resultat er ikke tilfredsstillende, men som budgetteret.

For 2013 er der budgetteret yderligere nedbringelser af aktiviteterne og løbende tilpasning af omkostningerne.

Den likviditetsmæssige situation har i hele regnskabsåret været meget stram.

Også i 2013 forventes den likviditetsmæssige situation fortsat at være stram.

Der arbejdes fortsat på en væsentlig nedbringelse af koncernens engagementer med Finansiell Stabilitet gennem frasalg af ejendomme og projekter.

Der er med kreditorerne med forfaldne tilgodehavender i vidt omfang truffet aftaler om betalinger af disse tilgodehavender, også dette forudsætter salg af ejendomme og projekter.

### Usædvanlige forhold:

Der foreligger ingen forhold der er usædvanlige inden for selskabets aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der foreligger ingen betydningsfulde usikkerheder i årsrapporten.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Der er ikke sket ændringer i anvendt regnskabspraksis, i forhold til tidligere år.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/ fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Omregning af fremmed valuta:

Der har ikke været transaktioner i fremmed valuta.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavnedets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning:

Nettoomsætningen der er lejeindtægter indregnes eksklusiv moms samt afgifter og med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne udgifter:

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til salg og administration samt til lokaleomkostninger.

### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

### **Selskabsskat og udskudt skat:**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Ejendomsprojekter til videre salg:**

Ejendomsprojekter til videre salg måles til kostprisen. I tilfælde hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien

## **Balance**

### **Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører mv. måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning .....	1		
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-6.659.572</b>	<b>9.073.180</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-6.659.572</b>	<b>9.073.180</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	1.963
Øvrige finansielle omkostninger .....		-607.662	-11.810.568
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-7.267.234</b>	<b>-2.737.388</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-7.267.234</b>	<b>-2.737.388</b>
Skat af årets resultat .....	2	0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-7.267.234</b>	<b>-2.737.388</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-7.267.234	-2.737.388
<b>I alt</b> .....		<b>-7.267.234</b>	<b>-2.737.388</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger .....		103.000.000	114.416.597
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>103.000.000</b>	<b>114.416.597</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>103.000.000</b>	<b>114.416.597</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		73.113.090	72.316.693
Udsudte skatteaktiver .....		10.589.438	10.589.438
Andre tilgodehavender .....		0	1.022.504
Periodeafgrænsningsposter .....		0	223.292
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>83.702.528</b>	<b>84.151.927</b>
Likvide beholdninger .....		315.809	493.677
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>84.018.337</b>	<b>84.645.604</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>187.018.337</b>	<b>199.062.202</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		5.740.506	13.007.740
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.865.506</b>	<b>13.132.740</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		16.809.834	16.809.834
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>16.809.834</b>	<b>16.809.834</b>
Gæld til banker .....		83.791.165	83.791.165
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>83.791.165</b>	<b>83.791.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		79.386.393	82.099.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	1.587.189
Anden gæld .....		1.165.439	1.165.439
Del af periodeafgrænsningsposter .....		0	476.771
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>80.551.832</b>	<b>85.328.463</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>164.342.997</b>	<b>169.119.628</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>187.018.337</b>	<b>199.062.202</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af selskabets nettoomsætning fratrukket direkte og eksterne omkostninger.

## 2. Skat af årets resultat

	2012 kr.
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	0
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<u>0</u>

Der er i året betalt selskabsskat med kr. 0, og a'conto skat med kr. 0.

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Opskrivning	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	13.007.740	0	13.132.740
Årets resultat	0	-7.267.234	0	-7.264.234
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.740.506</b>	<b>0</b>	<b>5.865.506</b>

Selskabskapitalen består af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgæld	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
DLR Kredit	51.878.000	52.935.021
DLR Kredit	30.240.000	30.856.144
	<u>82.118.000</u>	<u>83.791.165</u>

Samlede gældsforpligtelser efter 5 år.... kr. 82.118.000

## 5. Oplysning om usædvanlige forhold

## Koncernvirksomhedernes økonomiske situation

Selskabet og øvrige koncernforbundne virksomheder er under afvikling og har i det forløbne regnskabsår været koncentreret omkring nedbringelsen af aktiviteterne ved frasalg af ejendomme og projekter, som er forløbet efter budgetterne.

Bemandingen i koncernen vil løbende blive tilpasset den reducerede aktivitet.

Som følge af der ikke er løbende entrepriser og kørende byggeprojekter, har årets resultat for 2012 været negativt.

Det negative resultat er ikke tilfredsstillende, men som budgetteret.

For 2013 er der budgetteret yderligere nedbringelser af aktiviteterne og løbende tilpasning af omkostningerne.

Den likviditetsmæssige situation har i hele regnskabsåret været meget stram.

Også i 2013 forventes den likviditetsmæssige situation fortsat at være stram.

Der arbejdes fortsat på en væsentlig nedbringelse af koncernens engagementer med Finansiell Stabilitet gennem frasalg af ejendomme og projekter.

Der er med kreditorerne med forfaldne tilgodehavender i vidt omfang truffet aftaler om betalinger af disse tilgodehavender, også dette forudsætter salg af ejendomme og projekter.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har overfor tilknyttede og associerede virksomheders leverandører og bankforbindelser afgivet kautions /- og garantiforpligtelser.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Selskab:

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bank og realkreditinstitutter samt pengekreditorer:

Grunde og bygninger samt ejendomme til videre salg, herunder igangværende byggeri..... kr. 103.000.000