

## **Ejendomsselskabet Bellahøj ApS**

CVR-nr. 29 16 94 03

### **Årsrapport 2013**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31/5 2014

---

Ebbe Nielsen  
Dirigent

Kalvebod Brygge 45, 2., 1560 København V  
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801  
e-mail: copenhagen@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk  
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:  
Aalborg, Holstebro, Kolding,  
København, Odense, Skærbæk,  
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af  
RSM International, en uafhængig kæde  
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer  
med kontorer i mere end 100 lande

# RSM plus

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	9
Balance pr. 31. december 2013	10
Noter til årsregnskabet	12

# RSM plus

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Bellahøj ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

København SV, den 28. maj 2014

**Direktion**

Ebbe Nielsen

# RSM plus

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til ledelsen i Ejendomsselskabet Bellahøj ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bellahøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Selskabet har kationeret ubegrænset for sine koncernforbundne selskabers bankengagement med Finansielt Stabilitet A/S. Denne kation er nu gjort gældende overfor selskabet, idet Finansielt Stabilitet A/S har meddelt, at koncernens engagement skal afvikles i 2014, hvorefter selskabets aktiviteter lukkes ned i løbet af 2014, og selskabet vil herefter ophøre. Det er således ledelsens vurdering, at selskabet ikke er going concern, hvilket vi er enige i. På baggrund heraf aflægges årsrapporten på baggrund af realisationsværdier

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

**RSM plus**

**Den uafhængige revisors erklæringer**

København, den 28. maj 2014

**RSM plus P/S**  
statsautoriserede revisorer

Jan Truedsson  
statsautoriseret revisor

# RSM plus

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Bellahøj ApS  
Vestre Teglgade 12  
2450 København SV

CVR-nr.: 29 16 94 03

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: København

**Direktion**

Ebbe Nielsen

**Revision**

RSM plus P/S  
statsautoriserede revisorer  
Kalvebod Brygge 45, 2.  
1560 København V

# RSM plus

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet har beskæftiget sig med projekter, nyopførelser og renovering indenfor byggebranchen. Aktiviteterne har foregået i Danmark. Selskabet er igang med at afvikle sine aktiviteter, hvorefter selskabet vil ophøre

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 5.675.381, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 190.126.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har kautioneret for sine koncernforbundne selskabet. Disse kautioner er i 2014 gjort gældende overfor selskabet, hvorfor selskabets aktiviteter lukkes ned i løbet af år 2014 og selskabet vil herefter ophøre.

Som konsekvens heraf, kan selskabet ikke betragtes som going concern, hvorfor årsrapporten aflægges på baggrund af realisationsværdier.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bellahøj ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for virksomheder i regnskabsklasse B, men afviger som følge af de særlige forhold som gør sig gældende ved udaelse af et regnskab efter realisationsprincippet, herunder at aktiver og forpligtelser generelt måles til realisationsværdier..

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til at opnå årets nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, m.v.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet at det er muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er skat på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorealiseringsværdier.

#### Skyldig skat 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 acontoskatter.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er måles til nettorealiseringsværdi.

## RSM plus

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>810.569</b>	<b>337.226</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>810.569</b>	<b>337.226</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-7.704.370	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-8.155.048</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.893.801</b>	<b>-7.817.822</b>
Finansielle indtægter	1	1.219.170	1.159.000
Finansielle omkostninger		<u>-750</u>	<u>-608.412</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.675.381</b>	<b>-7.267.234</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-5.675.381</u></b>	<b><u>-7.267.234</u></b>

## RSM plus

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>0</u>	<u>103.000.000</u>
		<u>0</u>	<u>103.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>103.000.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>73.113.090</u>
		<u>0</u>	<u>73.113.090</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>226.226</u>	<u>315.809</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>226.226</b></u>	<u><b>73.428.899</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>226.226</b></u>	<u><b>176.428.899</b></u>

## RSM plus

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	2		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>65.126</u>	<u>5.740.507</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>190.126</b></u>	<u><b>5.865.507</b></u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>6.220.395</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6.220.395</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>83.791.165</u>
		<u>0</u>	<u>83.791.165</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		0	79.386.393
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.165.439
Anden gæld		<u>36.100</u>	<u>0</u>
		<u>36.100</u>	<u>80.551.832</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>36.100</b></u>	<u><b>164.342.997</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>226.226</b></u>	<u><b>176.428.899</b></u>
Eventualposter m.v.	3		

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

	2013	2012
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.218.552	1.159.000
Andre finansielle indtægter	618	0
	<u>1.219.170</u>	<u>1.159.000</u>

## 2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	5.740.507	5.865.507
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-5.675.381</u>	<u>-5.675.381</u>
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>65.126</b></u>	<u><b>190.126</b></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 3 Eventualposter m.v.

### Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har overfor sine koncernforbundne selskabers leverandører og kreditinstitutter afgivet ubegrænset kautions /- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, og renter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. pr. 31. december 2013. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.