

**Bela Bygge & Ejendomsservice ApS**  
**Birkemosevej 11**  
**3630 Jægerspris**

**CVR-nummer 27122264**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. juni 2016



Bente Schmidt-Sørensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bela Bygge & Ejendomsservice ApS  
Birkemosevej 11  
3630 Jægerspris

Hjemstedskommune: Frederikssund  
CVR-nummer: 27122264  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Lars Danhøj Fabricius Birch  
Bente Schmidt-Sørensen

### Direktion

Lars Danhøj Fabricius Birch  
Bente Schmidt-Sørensen

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Bela Bygge & Ejendomsservice ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, 22. juni 2016

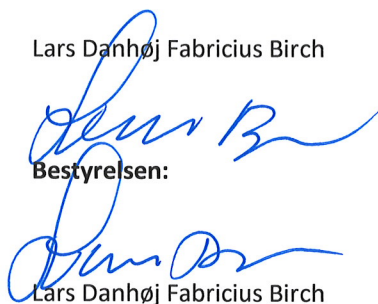
### Direktionen:

Lars Danhøj Fabricius Birch



Bente Schmidt-Sørensen

### Bestyrelsen:



Lars Danhøj Fabricius Birch



Bente Schmidt-Sørensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Bela Bygge & Ejendomsservice ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bela Bygge & Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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, at 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 vurderingen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, 22. juni 2016

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Jens Kolby

Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt salgspriser for sammenlignelige ejendomme ved fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi.

Hvor der ikke eksisterer salgspriser på sammenlignelige ejendomme, opgøres dagsværdien til en tilnærmet salgsværdi ved hjælp af den for ejendommen relevante kapitalværdi, der opgøres efter normalindtjeningsmodellen.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>259.750</b>	<b>294</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	120.083	-13
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>379.833</b>	<b>281</b>
	Finansielle indtægter	981	0
	Finansielle omkostninger	-130.406	-143
	<b>Resultat før skat</b>	<b>250.408</b>	<b>138</b>
2	Skat af årets resultat	-56.144	11
	<b>Årets resultat</b>	<b>194.264</b>	<b>149</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	194.264	149
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>194.264</b>	<b>149</b>



Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	6.163.000	6.047
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.163.000</b>	<b>6.047</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.163.000</b>	<b>6.047</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.894	91
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>32.894</b>	<b>103</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>32.894</b>	<b>103</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.195.893</b>	<b>6.150</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.184.044	1.990
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.309.044</b>	<b>2.115</b>
	Hensættelser til udskudt skat	427.823	401
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>427.823</b>	<b>401</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.154.950	2.312
6	Kreditinstitutter	171.122	227
7	Anden gæld	743.079	727
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.069.151</b>	<b>3.267</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	152.993	106
	Kreditinstitutter	56.442	57
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.368	169
	Selskabsskat	11.517	20
	Anden gæld	9.555	16
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>389.875</b>	<b>368</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.886.850</b>	<b>4.035</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.195.893</b>	<b>6.150</b>
9	Hovedaktivitet		
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	116.000	-12	
Dagsværdiregulering af gæld	4.083	-1	
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>120.083</b>	<b>-13</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	29.117	35	
Regulering af udskudt skat	27.028	-1	
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0	-46	
Regulering af tidligere års skat	-1	0	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>56.144</b>	<b>-11</b>	
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>			
Tilgodehavender hos direktionen	0	12	
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	
<p>Årets tilbagebetaling udgør DKK 11.625.  Tilgodehavendet er opstået på sædvanlige forretningsmæssige vilkår og er ikke forrentet.  Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.</p>			
<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	1.990	2.115
Årets resultat	0	194	194
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>2.184</b>	<b>2.309</b>
<b>5 Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	2.303.677	2.410	
Regulering til dagsværdi	4.266	8	
Overført til kortfristet gæld	-152.993	-106	
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>2.154.950</b>	<b>2.312</b>	

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Kreditinstitutter</b>		
Pengeinstitutter, anlægsfinansiering	226.612	280
Overført til kortfristet gæld	-55.490	-53
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>171.122</b>	<b>227</b>
<b>7 Anden gæld</b>		
Anden gæld	743.079	727
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>743.079</b>	<b>727</b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.481.099	1.654
<b>9 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.		
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.308, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 6.163.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 460, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 6.163. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 460 deponeret til sikkerhed for bankgæld.		