

Bela Bygge & Ejendomsservice ApS

Birkemosevej 11

3630 Jægerspris

CVR-nummer 27122264

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juni 2018

Bente Schmidt-Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Bela Bygge & Ejendomsservice ApS
Birkemosevej 11
3630 Jægerspris

Hjemstedskommune: Frederikssund
CVR-nummer: 27122264
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, 29. maj 2018

Direktionen:

Lars Danhøj Fabricius Birch

Bente Schmidt-Sørensen

Bestyrelsen:

Lars Danhøj Fabricius Birch

Bente Schmidt-Sørensen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer:

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Den 12. juni 2018

Bente Schmidt-Sørensen

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bela Bygge & Ejendomsservice ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bela Bygge & Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Frederikssund, 29. maj 2018

Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	363.304	335
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-109.000	67
	Resultat før finansielle poster	254.304	402
	Finansielle indtægter	2.333	0
	Finansielle omkostninger	-116.063	-120
	Resultat før skat	140.574	283
2	Skat af årets resultat	-94.903	-63
	Årets resultat	45.671	220
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	45.671	220
	Resultatdisponering i alt	45.671	220
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	6.121.000	6.230
	Materielle anlægsaktiver	6.121.000	6.230
	Anlægsaktiver i alt	6.121.000	6.230
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.020	23
	Andre tilgodehavender	6.513	4
	Tilgodehavender	38.533	26
	Likvide beholdninger	0	10
	Omsætningsaktiver i alt	38.533	36
	Aktiver i alt	6.159.533	6.266

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.449.830	2.404
	Egenkapital i alt	2.574.830	2.529
	Hensættelser til udskudt skat	483.795	444
	Hensatte forpligtelser	483.795	444
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.817.672	1.990
5	Kreditinstitutter	99.340	137
6	Anden gæld	764.783	771
7	Langfristede gældsforpligtelser	2.681.795	2.898
	Gæld til realkreditinstitutter	169.206	162
	Kreditinstitutter	54.059	31
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	121.500	128
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.343	18
	Selskabsskat	40.005	39
	Anden gæld	0	18
	Kortfristede gældsforpligtelser	419.113	396
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	3.584.703	3.737
	Passiver i alt	6.159.533	6.266
8	Værdiansættelse af investeringsejendomme		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat, primo	2.404.159	2.184
	Årets overførte resultat	45.671	220
	Overført resultat	2.449.830	2.404
	Egenkapital i alt	2.574.830	2.529

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-109.000	67
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-109.000	67
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	54.802	47
Regulering af udskudt skat	40.101	16
Skat af årets resultat i alt	94.903	63
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
4 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	1.986.878	2.152
Overført til kortfristet gæld	-169.206	-162
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.817.672	1.990
5 Kreditinstitutter		
Pengeinstitutter, anlægsfinansiering	134.680	168
Overført til kortfristet gæld	-35.340	-31
Kreditinstitutter i alt	99.340	137
6 Anden gæld		
Anden gæld	764.783	771
Anden gæld i alt	764.783	771
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.101.231	1.303

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 2 boligejendomme, 1 lagerejendom og 1 erhvervsgrund, der alle er beliggende i Jægerspris. Ejendommene er fuldt udlejede.

Dagsværdien ved opgørelse af selskabets boligejendomme og lagerejendom opgøres ved anvendelse af "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normal-afkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017	2016
Boligejendomme		
Årlig leje pr. kvadratmeter, DKK	7.787 – 1.050	782 - 1.050
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,25	5,25
Dagsværdi pr. kvadratmeter, DKK	10.005 – 11.138	10.150 - 11.637
Lagerejendom		
Årlig leje pr. kvadratmeter, DKK	318	317
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	8,12	8,25
Dagsværdi pr. kvadratmeter, DKK	2.181	2.056

Afkastkravene er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Erhvervsgrund

Værdiansættelsen af selskabets erhvervsgrund er fortaget med udgangspunkt i en sammenlignelig erhvervsgrund på samme vej, der i 2016 er solgt til en pris pr. kvadratmeter DKK 103. Selskabets erhvervsgrund er mere end dobbelt så stor som den solgte erhvervsgrund.

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af selskabets erhvervsgrund er højere pr. kvadratmeter, da der vil kunne opføres en større erhvervsbygning på grunden. Ledelsen har vurderet at dagsværdien af selskabets erhvervsgrund er 7 % højere pr. kvadratmeter, svarende til en dagsværdi pr. kvadratmeter på DKK 111.

9 Eventualforpligtelser

Ingen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.987, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 6.121.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 460, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 5.302. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 460 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien af selskabets jendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte jendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende jendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdien af selskabets erhvervsgrunde opgøres med udgangspunkt i kvadratmeterpriser på sammenlignelige erhvervsgrunde, der er solgt i samme område.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte jendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld 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.