



## Bela Bygge & Ejendomsservice ApS

Birkemosevej 11  
3630 Jægerspris  
CVR-nr. 27 12 22 64

### Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. august 2020

---

Bente Schmidt-Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Bela Bygge & Ejendomsservice ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 25. august 2020

### **Direktion**

Lars Danhøj Fabricius Birch      Bente Schmidt-Sørensen

### **Bestyrelse**

Lars Danhøj Fabricius Birch      Bente Schmidt-Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### *Til kapitalejerne i Bela Bygge & Ejendomsservice ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Bela Bygge & Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 25. august 2020

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Bela Bygge & Ejendomsservice ApS Birkemosevej 11 3630 Jægerspris
	CVR-nr.: 27 12 22 64
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 23. april 2003
	Hjemsted: Frederikssund
<b>Bestyrelse</b>	Lars Danhøj Fabricius Birch Bente Schmidt-Sørensen
<b>Direktion</b>	Lars Danhøj Fabricius Birch Bente Schmidt-Sørensen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 175.237, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.985.636.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bela Bygge & Ejendomsservice ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Investeringsejendomme 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 opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **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 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>331.714</b>	<b>298</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-6.000	33
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>325.714</b>	<b>331</b>
Finansielle indtægter	2	-3.710	2
Finansielle omkostninger	3	-95.473	-112
<b>Resultat før skat</b>		<b>226.531</b>	<b>221</b>
Skat af årets resultat	4	-51.294	15
<b>Årets resultat</b>		<b><u>175.237</u></b>	<b><u>236</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		175.237	236
		<b><u>175.237</u></b>	<b><u>236</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	6.148.000	6.154
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.148.000</u>	<u>6.154</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.148.000</u>	<u>6.154</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.938	55
Andre tilgodehavender		8.757	4
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>19</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>59.695</u>	<u>78</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>40.054</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>99.749</u>	<u>78</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>6.247.749</u></u>	<u><u>6.232</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.860.636	2.686
<b>Egenkapital</b>	6	<b>2.985.636</b>	<b>2.811</b>
Hensættelse til udskudt skat		428.108	429
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>428.108</b>	<b>429</b>
Bankgæld		18.310	62
Gæld til realkreditinstitutter		1.466.739	1.645
Deposita		127.650	122
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.612.699</b>	<b>1.829</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	218.766	209
Bankgæld		0	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.357	77
Selskabsskat		32.614	0
Anden gæld		944.569	875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.221.306</b>	<b>1.163</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.834.005</b>	<b>2.992</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.247.749</b>	<b>6.232</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>-3.710</u>	<u>2</u>
	<u><b>-3.710</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>95.473</u>	<u>112</u>
	<u><b>95.473</b></u>	<u><b>112</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	52.614	39
Årets udskudte skat	<u>-1.320</u>	<u>-54</u>
	<u><b>51.294</b></u>	<u><b>-15</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	4.197.789
Kostpris 31. december 2019	4.197.789
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.956.211
Årets værdireguleringer	-6.000
Værdireguleringer 31. december 2019	1.950.211
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>6.148.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25% - 7,5%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	6.659.097	6.148.000	5.715.819
Ændring i dagsværdi	511.097	0	-432.181

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	2.685.399	2.810.399
Årets resultat	0	175.237	175.237
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>2.860.636</b>	<b>2.985.636</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	98.230	58.270	39.960	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.818.156	1.645.545	178.806	787.177
Deposita	121.500	127.650	0	0
	<b>2.037.886</b>	<b>1.831.465</b>	<b>218.766</b>	<b>787.177</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen eventualposter m.v.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.646 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.148 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 620 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.430 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Danhøj Fabricius Birch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-037045122070

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-08-28 05:22:40Z

NEM ID 

## Lars Danhøj Fabricius Birch

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-037045122070

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-08-28 05:22:40Z

NEM ID 

## Bente Schmidt-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:27122264-RID:75869979

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-08-31 04:31:53Z

NEM ID 

## Bente Schmidt-Sørensen

Direktør

Serienummer: CVR:27122264-RID:75869979

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-08-31 04:31:53Z

NEM ID 

## Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-204003512489

IP: 80.163.xxx.xxx

2020-08-31 04:37:21Z

NEM ID 

## Bente Schmidt-Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:27122264-RID:75869979

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-08-31 19:40:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JAUCV-YDVLE-JWVU-YDX5M-DKXMP-1N05K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>