



Bela Bygge & Ejendomsservice ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023

Lars Danhøj Fabricius Birch
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 19. juni 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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 19. juni 2023

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28605

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bela Bygge & Ejendomsservice ApS Birkemosevej 11 3630 Jægerspris
	CVR-nr.: 27 12 22 64
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 23. april 2003
	Hjemsted: Frederikssund
Bestyrelse	Lars Danhøj Fabricius Birch Bente Schmidt-Sørensen
Direktion	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 2022 udviser et overskud på kr. 71.990, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.408.797.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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 "Dagsværdiregulering 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		228.402	317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-45.000	-14
Resultat før finansielle poster		183.402	303
Finansielle omkostninger	2	-90.240	-92
Resultat før skat		93.162	211
Skat af årets resultat	3	-21.172	-47
Årets resultat		<u>71.990</u>	<u>164</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		71.990	164
		<u>71.990</u>	<u>164</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.098.000	6.143
Materielle anlægsaktiver		6.098.000	6.143
Anlægsaktiver i alt		6.098.000	6.143
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		205.825	85
Andre tilgodehavender		0	12
Tilgodehavender		205.825	97
Likvide beholdninger		54.189	51
Omsætningsaktiver i alt		260.014	148
Aktiver i alt		6.358.014	6.291

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		3.283.797	3.212
Egenkapital		3.408.797	3.337
Hensættelse til udskudt skat		417.108	427
Hensatte forpligtelser i alt		417.108	427
Gæld til realkreditinstitutter		910.110	1.099
Deposita		151.200	134
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.061.310	1.233
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	199.531	191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.915	74
Selskabsskat		9.072	26
Anden gæld		1.171.281	1.003
Kortfristede gældsforpligtelser		1.470.799	1.294
Gældsforpligtelser i alt		2.532.109	2.527
Passiver i alt		6.358.014	6.291
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	3.211.807	3.336.807
Årets resultat	0	71.990	71.990
Egenkapital 31. december 2022	125.000	3.283.797	3.408.797

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>90.240</u>	<u>92</u>
	<u>90.240</u>	<u>92</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	31.072	50
Årets udskudte skat	<u>-9.900</u>	<u>-3</u>
	<u>21.172</u>	<u>47</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	4.197.789
Kostpris 31. december 2022	4.197.789
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.945.211
Årets værdireguleringer	-45.000
Værdireguleringer 31. december 2022	1.900.211
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	6.098.000

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Frederikssund Kommune på Sjælland. Der er i al væsentlighed tale om boligudlejning og et enkelt erhvervslejemål. Alle lejemål er stort set udlejet på balancedagen. Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør -3 tkr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderinger 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	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	6.577.564	6.098.000	5.650.246
Ændring i dagsværdi	479.564	0	-447.754

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.290.642	1.109.641	199.531	459.584
Deposita	133.950	151.200	0	0
	1.424.592	1.260.841	199.531	459.584

6 Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen eventualposter m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.110 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.098 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 620 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.450 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Bente Schmidt-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f1ec0a12-63b5-48f5-b9a6-ad1c319e722b

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-21 17:41:10 UTC



Bente Schmidt-Sørensen

Direktør

Serienummer: f1ec0a12-63b5-48f5-b9a6-ad1c319e722b

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-21 17:41:10 UTC



Lars Danhøj Fabricius Birch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-037045122070

IP: 94.145.xxx.xxx

2023-06-25 16:13:03 UTC



Lars Danhøj Fabricius Birch

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-037045122070

IP: 94.145.xxx.xxx

2023-06-25 16:13:03 UTC



Lars Danhøj Fabricius Birch

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-037045122070

IP: 94.145.xxx.xxx

2023-06-25 16:17:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: P5633-V1NJ8-X3PU2-YGNEI-XTI14-Y7FHM

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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