

# LA BELLA ApS

Fredericiavej 60,

3000 Helsingør

CVR-nr. 28113943

## Årsrapport 2022/23

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Dirigent

Landagervej 1  
3200 Helsingør  
48 79 80 31  
www.accp.dk  
info@accp.dk  
CVR nr. 31286875

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LA BELLA ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2022 - 30-09-2023 for LA BELLA 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. 30-09-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2022 - 30-09-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den

### Direktion

Stefan Lause Brinking Nielsen  
Direktør

### Bestyrelse

Stefan Lause Brinking Nielsen  
Medlem

Djordje Bibulovic  
Medlem

LA BELLA ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LA BELLA ApS Fredericiavej 60, 3000 Helsingør
Telefon	49266050
E-mail	sn@forever3000.dk
CVR-nr.	28113943
Stiftelsesdato	21-09-2004
Hjemsted	Helsingør
Regnskabsår	01-10-2022 - 30-09-2023
<b>Bestyrelse</b>	Stefan Lause Brinking Nielsen , Direktør Djordje Bibulovic
<b>Direktion</b>	Stefan Lause Brinking Nielsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2022 - 30-09-2023 udviser et resultat på kr. 133.325, og selskabets balance pr. 30-09-2023 udviser en balancesum på kr. 10.001.457, og en egenkapital på kr. 2.823.763.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold .

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne

i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for LA BELLA ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>679.786</b>	<b>566.632</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-253.907	537.647
<b>Driftsresultat</b>		<b>425.879</b>	<b>1.104.279</b>
Andre finansielle indtægter		1.838	425
Finansielle omkostninger		-191.653	-201.113
<b>Resultat før skat</b>		<b>236.064</b>	<b>903.591</b>
Skat af årets resultat		-102.739	-222.065
<b>Årets resultat</b>		<b>133.325</b>	<b>681.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		133.325	681.526
<b>Resultatdisponering</b>		<b>133.325</b>	<b>681.526</b>

## Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	9.982.539	10.045.346
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.982.539</b>	<b>10.045.346</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.982.539</b>	<b>10.045.346</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.918	36.339
Andre tilgodehavender		17.000	17.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.918</b>	<b>53.339</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>23.073</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.918</b>	<b>76.412</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.001.457</b>	<b>10.121.758</b>

## Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		185.000	185.000
Overført resultat		2.638.763	2.505.440
<b>Egenkapital</b>		<b>2.823.763</b>	<b>2.690.440</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.382.984	1.354.363
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.382.984</b>	<b>1.354.363</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.370.787	3.640.248
Gæld til associerede virksomheder		1.203.486	1.150.139
Deposita		157.846	157.846
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>4.732.119</b>	<b>4.948.233</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	330.000	330.000
Gæld til banker		222.606	265.578
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.332	94.865
Selskabsskat		127.127	62.782
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		341.526	280.319
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	91.678
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.062.591</b>	<b>1.128.722</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.794.710</b>	<b>6.076.955</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.001.457</b>	<b>10.121.758</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.324.650	4.121.951
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	191.100	202.699
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.515.750</b>	<b>4.324.650</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.720.696	5.183.049
Årets reguleringer	-253.907	537.647
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.466.789</b>	<b>5.720.696</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.982.539</b>	<b>10.045.346</b>

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 340 t.kr. Afkastkravet udgør 7% pr. 30. september 2023.

Årets urealiserede regulering på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -254.

**2. Langfristede gæld**

Forfald efter 5 år	3.024.019	3.298.233
Forfald 1-5 år	1.320.000	1.320.000
Forfalder inden for et år Lang	330.000	330.000
	<b>4.674.019</b>	<b>4.948.233</b>
	<b>4.674.019</b>	<b>4.948.233</b>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for bankgæld og kreditorgæld er der givet pant i selskabets ejendom for kr. 4.900.000.

## Stefan Lausen Brink Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Stefan Lause Brinking Nielsen  
Direktør  
ID: e34e4b45-0e4b-4f26-a600-8e66a9d14c60  
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2024 kl.: 08:23:34  
Underskrevet med MitID



## Stefan Lausen Brink Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Stefan Lause Brinking Nielsen  
Dirigent  
ID: e34e4b45-0e4b-4f26-a600-8e66a9d14c60  
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2024 kl.: 08:23:34  
Underskrevet med MitID



## Djordje Bibulovic

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Djordje Bibulovic  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 466542d8-5d5a-4bd0-861e-0fabdf6a13e3  
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2024 kl.: 09:22:36  
Underskrevet med MitID



## Stefan Lausen Brink Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Stefan Lause Brinking Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e34e4b45-0e4b-4f26-a600-8e66a9d14c60  
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2024 kl.: 08:32:20  
Underskrevet med MitID

