

La Bella ApS

Hjemstedsadresse: Fredericiavej 60, 3000 Helsingør

CVR-nummer 28 11 39 43

Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 – 30 september 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2021

Stefan Lause Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Hoved- og nøgletal | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsregnskabet | 13 |

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------|---|
| Selskabet | La Bella ApS Fredericiavej 60 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør |
| Bestyrelse | Stefan Lause Nielsen Djordje Bibulovic |
| Direktion | Stefan Lause Nielsen |
| Revisor | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør |
| Stiftelsesdato | 21. september 2004 |
| Regnskabsår | 1. oktober til 30. september |

Hoved- og nøgletal

| Hovedtal i t.kr. | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 |
|---------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Bruttofortjeneste | -75 | 331 | 287 | 616 | 496 |
| Resultat af primær drift | -1.487 | 4.116 | 287 | 615 | 417 |
| Finansielle poster, netto | -893 | -125 | -105 | -154 | -162 |
| Resultat før skat | -2.021 | 3.106 | 164 | 348 | 186 |
| Årets resultat | -2.021 | 3.106 | 164 | 348 | 186 |
| | | | | | |
| Anlægsaktiver | 10.106 | 10.085 | 6.300 | 6.300 | 6.300 |
| Omsætningsaktiver | 757 | 68 | 58 | 56 | 17 |
| Aktiver i alt | 10.863 | 10.153 | 6.358 | 6.356 | 6.317 |
| | | | | | |
| Selskabskapital | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 |
| Egenkapital | 4.467 | 6.488 | 3.382 | 3.218 | 2.870 |
| | | | | | |
| Hensættelser | 1.337 | 1.721 | 941 | 924 | 811 |
| Langfristet gæld | 4.625 | 1.238 | 1.622 | 1.726 | 1.927 |
| Kortfristet gæld | 434 | 706 | 412 | 488 | 709 |
| Passiver i alt | 10.863 | 10.153 | 6.358 | 6.356 | 6.317 |
| | | | | | |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Afkastningsgrad | -14 | 41 | 5 | 10 | 7 |
| Likviditetsgrad | 175 | 10 | 14 | 11 | 2 |
| Soliditetsgrad | 41 | 64 | 53 | 51 | 45 |
| | | | | | |
| Antal medarbejdere | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |

Forklaring af nøgletal

| | |
|------------------|--|
| Afkastningsgrad: | Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver |
| Likviditetsgrad: | Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld |
| Soliditetsgrad: | Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens 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.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for La Bella ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Helsingør, den 25. februar 2021

Direktion

Stefan Lause Nielsen

Bestyrelse

Stefan Lause Nielsen

Djordje Bibulovic

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i La Bella ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for La Bella ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 25. februar 2021

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for La Bella ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne 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, herunder 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 regskabspost 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Afkastkravet er fastsat til 7% for selskabets ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

| | | | |
|---|----------|----------------------|----|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 8 år | Forventet scrapværdi | 0% |
|---|----------|----------------------|----|

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraxis

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| Note | 2019/20 | 2018/19 |
|--|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | -74.925 | 331.123 |
| Afskrivninger | 7.642 | 0 |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | -1.404.648 | 3.785.000 |
| Resultat af primær drift | -1.487.215 | 4.116.123 |
| Finansielle indtægter | 36.421 | 998 |
| Finansielle omkostninger | 929.123 | 126.201 |
| Resultat før skat | -2.379.917 | 3.990.920 |
| 1 Skat af årets resultat | -359.261 | 884.811 |
| Årets resultat | -2.020.656 | 3.106.109 |
| Resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Overført til overført resultat | -2.020.656 | 3.106.109 |
| Disponeret | -2.020.656 | 3.106.109 |

Balance 30. september

Aktiver

| Note | 2020 | 2019 | |
|------|---|-------------------|-------------------|
| 2 | Investeringsejendomme | 10.085.000 | 10.085.000 |
| 3 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 21.318 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver | 10.106.318 | 10.085.000 |
| | Anlægsaktiver | 10.106.318 | 10.085.000 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 30.000 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 0 | 21.021 |
| | Andre tilgodehavender | 721.126 | 0 |
| 4 | Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 7.692 | 0 |
| | Tilgodehavender | 728.818 | 51.021 |
| | Likvide beholdninger | 28.338 | 17.406 |
| | Omsætningsaktiver | 757.156 | 68.427 |
| | Aktiver i alt | 10.863.474 | 10.153.427 |

Balance 30. september

Passiver

| Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 185.000 | 185.000 |
| Overført resultat | 4.282.426 | 6.303.082 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 |
| Egenkapital | 4.467.426 | 6.488.082 |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.336.974 | 1.720.997 |
| Hensatte forpligtelser | 1.336.974 | 1.720.997 |
| 5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 4.129.756 | 858.442 |
| Gæld til associerede virksomheder (langfristede) | 337.760 | 222.181 |
| Deposita, langfristede gældsforpligtelser | 157.846 | 157.846 |
| Langfristet gæld | 4.625.362 | 1.238.469 |
| 5 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 266.405 | 196.350 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 70.384 | 17.627 |
| Skyldig selskabsskat | 9.760 | 105.192 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 65.163 | 235.991 |
| Anden gæld | 0 | 150.718 |
| Periodeafgrænsningsposter, passiver | 22.000 | 0 |
| Kortfristet gæld | 433.712 | 705.878 |
| Gæld i alt | 5.059.074 | 1.944.347 |
| Passiver i alt | 10.863.474 | 10.153.427 |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Leasing- og lejeforpligtelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | Egenkapital i alt |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2018 | 185.000 | 3.196.973 | 0 | 3.381.973 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 3.106.109 | 0 | 3.106.109 |
| Egenkapital 30. september 2019 | 185.000 | 6.303.082 | 0 | 6.488.082 |
| Egenkapital 1. oktober 2019 | 185.000 | 6.303.082 | 0 | 6.488.082 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -2.020.656 | 0 | -2.020.656 |
| Egenkapital 30. september 2020 | 185.000 | 4.282.426 | 0 | 4.467.426 |

Noter til årsregnskabet

| | 2019/20 | 2018/19 |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 Selskabsskat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 0 | 105.192 |
| Forøgelse af hensættelse til udskudt skat | -384.024 | 779.619 |
| Skat vedrørende tidligere år | 24.763 | 0 |
| | -359.261 | 884.811 |
| 2 Investeringsejendomme | | |
| Anskaffelsessum 1. oktober | 2.325.485 | 2.325.485 |
| Årets tilgang | 1.404.648 | 0 |
| Årets afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum 30. september | 3.730.133 | 2.325.485 |
| Værdireguleringer 1. oktober | 7.759.515 | 3.974.515 |
| Årets værdiregulering | -1.404.648 | 3.785.000 |
| Værdireguleringer 30. september | 6.354.867 | 7.759.515 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 10.085.000 | 10.085.000 |

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 246 t.kr. Afkastkravet udgør 7% pr. 30. september 2020.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 1.405.

Noter til årsregnskabet

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|----------|
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Anskaffessum 1. oktober | 0 | 0 |
| Årets tilgang | 28.960 | 0 |
| Årets afgang | 0 | 0 |
| Anskaffessum 30. september | 28.960 | 0 |
| Afskrivninger 1. oktober | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | 7.642 | 0 |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | 0 | 0 |
| Afskrivninger 30. september | 7.642 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 21.318 | 0 |

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Fordringen er et anfordringslån der er forrentet med 10,2% af den gennemsnitlige saldo i låneperioden.

5 Kreditinstitutter i øvrigt

| | | |
|--------------------|------------------|------------------|
| Forfald efter 5 år | 3.064.156 | 482.813 |
| Forfald 1-5 år | 1.065.600 | 375.629 |
| Forfald inden 1 år | 266.405 | 196.350 |
| | 4.396.161 | 1.054.792 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Noter til årsregnskabet

7 Leasing og lejeforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 17 måneder med en ydelse på t.kr. 1,5, i alt t.kr. 26.

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Stefan Lause Brinking Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-102814090328
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 14:33:59
Underskrevet med NemID

Stefan Lause Brinking Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-102814090328
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 14:33:59
Underskrevet med NemID

Stefan Lause Brinking Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-102814090328
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 14:33:59
Underskrevet med NemID

Djordje Bibulovic

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-502226356161
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 23:16:00
Underskrevet med NemID

Jesper Smidt

Som Revisor NEM ID
RID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2021 kl.: 08:23:43
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 305b9a6egTr241926197