

# La Bella ApS

Hjemstedsadresse: Fredericiavej 60, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 28 11 39 43**

## Årsrapport 2020/21

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 – 30 september 2021

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2021**

---

Stefan Lause Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængiges revisors reviewerklæring	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.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	628	-75	331	287	616
Resultat af primær drift	-565	-1.487	4.116	287	615
Finansielle poster, netto	-25	-893	-125	-105	-154
Resultat før skat	-459	-2.021	3.106	164	348
<b>Årets resultat</b>	<b>-459</b>	<b>-2.021</b>	<b>3.106</b>	<b>164</b>	<b>348</b>
Anlægsaktiver	9.305	10.106	10.085	6.300	6.300
Omsætningsaktiver	8	757	68	58	56
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.313</b>	<b>10.863</b>	<b>10.153</b>	<b>6.358</b>	<b>6.356</b>
Selskabskapital	185	185	185	185	185
<b>Egenkapital</b>	<b>2.009</b>	<b>4.467</b>	<b>6.488</b>	<b>3.382</b>	<b>3.218</b>
Hensættelser	1.183	1.337	1.721	941	924
Langfristet gæld	5.377	4.625	1.238	1.622	1.726
Kortfristet gæld	744	434	706	412	488
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.313</b>	<b>10.863</b>	<b>10.153</b>	<b>6.358</b>	<b>6.356</b>
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	-6	-14	41	5	10
Likviditetsgrad	1	175	10	14	11
Soliditetsgrad	22	41	64	53	51
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0

### 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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 22. november 2021

### Direktion

Stefan Lause Nielsen

### Bestyrelse

Stefan Lause Nielsen

Djordje Bibulovic

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i La Bella ApS:

Vi har udført review af årsregnskabet for La Bella ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Overtrædelse af reglerne om indberetning og skat af personalegoder

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke foretaget indberetning, samt indeholdt og afregnet A-skat og AM-bidrag af personalegoder. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Helsingør, den 22. november 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 2020/21 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 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 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 6% 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%
---	----------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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	2020/21	2019/20
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>628.260</b>	<b>-74.925</b>
Afskrivninger	21.318	7.642
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-1.171.818	-1.404.648
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-564.876</b>	<b>-1.487.215</b>
Finansielle indtægter	36.678	36.421
Finansielle omkostninger	61.858	929.123
<b>Resultat før skat</b>	<b>-590.056</b>	<b>-2.379.917</b>
1 Skat af årets resultat	-131.548	-359.261
<b>Årets resultat</b>	<b>-458.508</b>	<b>-2.020.656</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overført til overført resultat	-2.458.508	-2.020.656
<b>Disponeret</b>	<b>-458.508</b>	<b>-2.020.656</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

Note	2021	2020
2 Investeringsejendomme	9.305.000	10.085.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	21.318
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.305.000</b>	<b>10.106.318</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>9.305.000</b>	<b>10.106.318</b>
Andre tilgodehavender	8.000	721.126
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	7.692
<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.000</b>	<b>728.818</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>28.338</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>8.000</b>	<b>757.156</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.313.000</b>	<b>10.863.474</b>

## Balance 30. september

### Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	185.000	185.000
Overført resultat	1.823.918	4.282.426
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>2.008.918</b>	<b>4.467.426</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.182.941	1.336.974
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.182.941</b>	<b>1.336.974</b>
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	3.965.592	4.129.756
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	1.253.318	337.760
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	157.846	157.846
<b>Langfristet gæld</b>	<b>5.376.756</b>	<b>4.625.362</b>
4 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	267.000	266.405
Kreditinstitutter i øvrigt	182.913	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.319	70.384
Skyldig selskabsskat	12.960	9.760
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	100.264	65.163
Anden gæld	178.929	0
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	22.000
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>744.385</b>	<b>433.712</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>6.121.141</b>	<b>5.059.074</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.313.000</b>	<b>10.863.474</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Leasing- og lejeforpligtelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
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
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>185.000</b>	<b>4.282.426</b>	<b>0</b>	<b>4.467.426</b>
Egenkapital 1. oktober 2020	185.000	4.282.426	0	4.467.426
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-2.458.508	0	-2.458.508
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>185.000</b>	<b>1.823.918</b>	<b>0</b>	<b>2.008.918</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
<b>1 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	14.960	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-154.033	-384.024
Skat vedrørende tidligere år	7.525	24.763
	<b>-131.548</b>	<b>-359.261</b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober	3.730.133	2.325.485
Årets tilgang	391.818	1.404.648
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	4.121.951	3.730.133
Værdireguleringer 1. oktober	6.354.867	7.759.515
Årets værdiregulering	-1.171.818	-1.404.648
Værdireguleringer 30. september	5.183.049	6.354.867
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>9.305.000</b>	<b>10.085.000</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 366 t.kr. Afkastkravet udgør 6% pr. 30. september 2021.

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. 1.171.

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober	28.960	0
Årets tilgang	0	28.960
Årets afgang	0	0
	<u>28.960</u>	<u>28.960</u>
Anskaffelsessum 30. september	28.960	28.960
	<u>28.960</u>	<u>28.960</u>
Afskrivninger 1. oktober	7.642	0
Årets afskrivninger	21.318	7.642
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	<u>28.960</u>	<u>7.642</u>
Afskrivninger 30. september	28.960	7.642
	<u>28.960</u>	<u>7.642</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>21.318</b>
	<u>0</u>	<u>21.318</u>
<b>4 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	2.899.592	3.064.156
Forfald 1-5 år	1.066.000	1.065.600
Forfald inden 1 år	267.000	266.405
	<u>4.232.592</u>	<u>4.396.161</u>
	<b>4.232.592</b>	<b>4.396.161</b>
	<u>4.232.592</u>	<u>4.396.161</u>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

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



## Noter til årsregnskabet

### 6 Leasing og lejeforpligtelser

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

Restløbetid i 5 måneder med en ydelse på t.kr. 1,5, i alt t.kr. 7.

### 7 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: 22-12-2021 kl.: 10:30:31  
Underskrevet med NemID

## Stefan Lause Brinking Nielsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-102814090328  
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2021 kl.: 10:30:31  
Underskrevet med NemID

## Stefan Lause Brinking Nielsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-102814090328  
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2021 kl.: 10:30:31  
Underskrevet med NemID

## Djordje Bibulovic

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-502226356161  
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2021 kl.: 10:40:19  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2021 kl.: 10:58:44  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 131c096aQQ1246439957