

# La Bella ApS

Hjemstedsadresse: Fredericiavej 60, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 28 11 39 43**

## Årsrapport 2018/19

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 – 30 september 2019

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2020**

---

Stefan Lause Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	La Bella ApS Fredericiavej 60 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Stefan Lause Nielsen Djordje Bibulovic
Direktion	Stefan Lause Nielsen
Stiftelsesdato	21. september 2004
Regnskabsår	1. oktober til 30. september

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	331	287	616	496	504
Resultat af primær drift	4.116	287	615	417	480
Finansielle poster, netto	-125	-105	-154	-162	-177
Resultat før skat	3.106	164	348	186	1.247
<b>Årets resultat</b>	<b>3.106</b>	<b>164</b>	<b>348</b>	<b>186</b>	<b>1.247</b>
Anlægsaktiver	10.085	6.300	6.300	6.300	6.300
Omsætningsaktiver	68	58	56	17	61
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.153</b>	<b>6.358</b>	<b>6.356</b>	<b>6.317</b>	<b>6.361</b>
Selskabskapital	185	185	185	185	185
<b>Egenkapital</b>	<b>6.488</b>	<b>3.382</b>	<b>3.218</b>	<b>2.870</b>	<b>2.684</b>
Hensættelser	1.721	941	924	811	741
Langfristet gæld	1.474	1.622	1.726	1.927	1.085
Kortfristet gæld	470	412	488	709	1.851
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.153</b>	<b>6.358</b>	<b>6.356</b>	<b>6.317</b>	<b>6.361</b>
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	41	5	10	7	8
Likviditetsgrad	15	14	11	2	3
Soliditetsgrad	64	53	51	45	42
Antal medarbejdere	0	0	0	1	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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser betingelser for at unklade revision for opfyldt.

Helsingør, den 5. februar 2020

### 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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 5. februar 2020

**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 2018/19 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 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'.

#### 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.

#### 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.

## Regnskabspraxis

### 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		2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>331.124</b>	<b>287.250</b>
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	3.785.000	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.116.124</b>	<b>287.250</b>
1	Finansielle indtægter	998	13.180
2	Finansielle omkostninger	126.201	118.239
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.990.921</b>	<b>182.191</b>
3	Skat af årets resultat	884.811	18.069
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.106.110</b>	<b>164.122</b>
	<b>Resultatdisponering:</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	3.106.110	164.122
	<b>Disponeret</b>	<b>3.106.110</b>	<b>164.122</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

Note	2019	2018
Investeringsejendomme	10.085.000	6.300.000
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.085.000</b>	<b>6.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.085.000</b>	<b>6.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.000	30.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.021	18.310
Andre tilgodehavender	0	9.428
<b>Tilgodehavender</b>	<b>51.021</b>	<b>57.738</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.406</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>68.427</b>	<b>57.738</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.153.427</b>	<b>6.357.738</b>

## Balance 30. september

### Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	185.000	185.000
Overført resultat	6.303.083	3.196.973
Foreslået udbytte	0	0
<b>6 Egenkapital</b>	<b>6.488.083</b>	<b>3.381.973</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.720.997	941.378
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.720.997</b>	<b>941.378</b>
<b>6</b> Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	858.442	975.778
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	222.181	211.648
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	235.991	277.205
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	157.846	157.846
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.474.460</b>	<b>1.622.477</b>
<b>6</b> Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	196.350	329.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.627	2
Skyldig selskabsskat	105.192	295
Anden gæld	150.717	81.871
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>469.886</b>	<b>411.910</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>1.944.346</b>	<b>2.034.387</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.153.427</b>	<b>6.357.738</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Leasing- og lejeforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra kapitalandele i tilkn. virks.	998	671
Renteindtægter i øvrigt	0	12.509
	<b>998</b>	<b>13.180</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra kapitalandele i ass. virks.	10.533	11.551
Renteomkostninger i øvrigt	115.668	106.688
	<b>126.201</b>	<b>118.239</b>
<b>3 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	105.192	295
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	779.619	17.774
	<b>884.811</b>	<b>18.069</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme
Anskaffelsessum 1. oktober	2.325.485
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. september	2.325.485
Værdireguleringer 1. oktober	3.974.515
Årets værdiregulering	3.785.000
Værdireguleringer 30. september	7.759.515
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</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 341 t.kr. Afkastkravet udgør 7% pr. 30. september 2019.

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital primo	185.000	3.196.973	0
Årets resultat	0	3.106.110	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>185.000</b>	<b>6.303.083</b>	<b>0</b>

---

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	482.813	492.770
Forfald 1-5 år	375.629	483.008
Forfald inden 1 år	196.350	329.742
	<hr/>	<hr/>
	<b>1.054.792</b>	<b>1.305.520</b>
	<hr/>	<hr/>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld og kreditorgæld er der givet pant i selskabets ejendom for kr. 300.000.

### 8 Leasing og lejeforpligtelser

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

Restløbetid i 29 måneder med en ydelse på t.kr. 1,5, i alt t.kr. 45.



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 Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-102814090328  
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2020 kl.: 11:02:08  
Underskrevet med NemID

### Stefan Lause Brinking Nielsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-102814090328  
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2020 kl.: 11:02:08  
Underskrevet med NemID

### Stefan Lause Brinking Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-102814090328  
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2020 kl.: 11:02:08  
Underskrevet med NemID

### Djordje Bibulovic

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-502226356161  
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2020 kl.: 19:17:00  
Underskrevet med NemID

### Jesper Fenger Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-420995703276  
Tidspunkt for underskrift: 11-02-2020 kl.: 10:07:30  
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: c3303ad9gJrg46241921