

# Bella Ejendomme ApS

Tarmvej 1, 9220 Aalborg Ø

CVR-nr. 33 63 89 30

**Årsrapport**

**2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2019.

---

**Carsten Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b> |             |
| Resultatopgørelse                               | 7           |
| Balance   | 8           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Bella Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Ø, den 28. oktober 2019

### Direktion

Carsten Jensen

Per Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Bella Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bella Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 28. oktober 2019

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Frank Nørgaard**  
statsautoriseret revisor  
mne27773

## Selskabsoplysninger

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>          | Bella Ejendomme ApS<br>Tarmvej 1<br>9220 Aalborg Ø  |
|                           | CVR-nr.: 33 63 89 30<br>Stiftet: 27. april 2011<br>Regnskabsår: 1. juli - 30. juni        |
| <b>Direktion</b>          | Carsten Jensen<br>Per Jensen  |
| <b>Revision</b>           | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg |
| <b>Bankforbindelse</b>    | Nordjyske Bank  |
| <b>Advokatforbindelse</b> | Advokatfirmaet.dk   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet omfatter drift af egne ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

| <u>Note</u>                                 | <u>2018/19</u><br>kr. | <u>2017/18</u><br>t.kr. |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>2.115.158</b>      | <b>1.636</b>            |
| Værdiregulering af investeringsejendomme    | 5.739.628             | 5.564                   |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>7.854.786</b>      | <b>7.200</b>            |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger           | -863.782              | -500                    |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>6.991.004</b>      | <b>6.700</b>            |
| Skat af årets resultat                      | -1.155.020            | -1.474                  |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>5.835.984</b>      | <b>5.226</b>            |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                       |                         |
| Overføres til overført resultat             | 5.835.984             | 5.226                   |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>5.835.984</b>      | <b>5.226</b>            |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>   | 2019                     | 2018                 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>  | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>   |                          |                      |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 0                        | 38                   |
| 2 Investeringsejendomme  | 82.616.000               | 62.388               |
| Materielle anlægsaktiver i alt   | <u>82.616.000</u>        | <u>62.426</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>   | <b><u>82.616.000</u></b> | <b><u>62.426</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>   |                          |                      |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder   | 205.163                  | 0                    |
| Andre tilgodehavender  | 7.407                    | 28                   |
| Periodeafgrænsningsposter  | 31.400                   | 31                   |
| Tilgodehavender i alt  | <u>243.970</u>           | <u>59</u>            |
| Likvide beholdninger   | <u>853.413</u>           | <u>1.112</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b><u>1.097.383</u></b>  | <b><u>1.171</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>   | <b><u>83.713.383</u></b> | <b><u>63.597</u></b> |

## Balance 30. juni

| Passiver                                       | 2019              | 2018          |
|--|-------------------|---------------|
| Note   | kr.               | t.kr.         |
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |               |
| Virksomhedskapital                             | 80.000            | 80            |
| Overført resultat                              | 18.150.678        | 14.057        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>18.230.678</b> | <b>14.137</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |               |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 4.920.003         | 3.560         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>4.920.003</b>  | <b>3.560</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |               |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 52.583.238        | 42.254        |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 52.583.238        | 42.254        |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld          | 530.414           | 395           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 217.236           | 106           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 3.959.078         | 1.922         |
| Selskabsskat                                   | 0                 | 162           |
| Anden gæld                                     | 3.272.736         | 1.061         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 7.979.464         | 3.646         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>60.562.702</b> | <b>45.900</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>83.713.383</b> | <b>63.597</b> |
| <br>   |                   |               |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |               |
| <b>5 Eventualposter</b>                        |                   |               |

## Noter

|  | 2018/19<br>kr.    | 2017/18<br>t.kr. |
|--|-------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 44.969            | 67               |
| Andre finansielle omkostninger                     | 818.813           | 433              |
|  | <b>863.782</b>    | <b>500</b>       |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                  |
| Kostpris 1. juli 2018                              | 47.082.252        | 26.932           |
| Tilgang i årets løb                                | 14.488.373        | 20.150           |
| <b>Kostpris 30. juni 2019</b>                      | <b>61.570.625</b> | <b>47.082</b>    |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2018              | 15.305.747        | 9.742            |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 5.739.628         | 5.564            |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2019</b>      | <b>21.045.375</b> | <b>15.306</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>         | <b>82.616.000</b> | <b>62.388</b>    |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 3,4% |
| Højeste afkastprocent              | 7,1% |
| Laveste afkastprocent              | 2,5% |

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>30/6 2019<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>30/6 2019<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 53.113.652                     | 530.414  | 52.583.238                              | 50.062.094                    |
|                                   | <b>53.113.652</b>              | <b>530.414</b>                                     | <b>52.583.238</b>                       | <b>50.062.094</b>             |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 54.023 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 82.616 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået renteswaps til afdækning af den variable rente på realkreditlån stort kr. 27 mio. Renteswapsene udløber i år 2026 og år 2029 og har en negativ dagsværdi på tkr. 1.872. Forpligtelsen er indregnet som anden gæld.

Selskabet er part i en retssag vedrørende uenighed med en lejer om et beløb på t.kr. 90. Det er ledelsens vurdering, at sagen vindes.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fals El Holding ApS, CVR-nr. 30083903 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 546 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bella Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**

Forudbetalinger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bella Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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