

# Bella Ejendomme ApS

Tarmvej 1, 9220 Aalborg Ø

CVR-nr. 33 63 89 30

**Årsrapport**

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2022.

---

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 2021 - 30. juni 2022</b> |             |
| Resultatopgørelse                               | 7           |
| Balance   | 8           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 14          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Ø, den 22. december 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 22. december 2022

### **Redmark**

Godkendt 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>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg  |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nordjyske Bank, Torvet 4, 9400 Nørresundby   |

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten 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>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>t.kr. |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>1.804.322</b>      | <b>1.978</b>            |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 193.457               | 2.849                   |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>1.997.779</b>      | <b>4.827</b>            |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger        | -1.097.750            | -927                    |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>900.029</b>        | <b>3.900</b>            |
| Skat af årets resultat                   | -198.268              | -859                    |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>701.761</b>        | <b>3.041</b>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                       |                         |
| Overføres til overført resultat          | 701.761               | 3.041                   |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>701.761</b>        | <b>3.041</b>            |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>                  | 2022                      | 2021                  |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>                     | <u>kr.</u>                | <u>t.kr.</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |                           |                       |
| 2 Investeringsejendomme         | 105.360.000               | 102.540               |
| Materielle anlægsaktiver i alt  | <u>105.360.000</u>        | <u>102.540</u>        |
| 3 Andre tilgodehavender         | 1.741.070                 | 0                     |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>1.741.070</u>          | <u>0</u>              |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b><u>107.101.070</u></b> | <b><u>102.540</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |                           |                       |
| Andre tilgodehavender           | 427.676                   | 17                    |
| Periodeafgrænsningsposter       | 48.056                    | 59                    |
| Tilgodehavender i alt           | <u>475.732</u>            | <u>76</u>             |
| Likvide beholdninger            | 892.706                   | 975                   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b><u>1.368.438</u></b>   | <b><u>1.051</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>108.469.508</u></b> | <b><u>103.591</u></b> |

## Balance 30. juni

| Note   | 2022<br>kr.        | 2021<br>t.kr.  |
|--|--------------------|----------------|
| <b>Passiver</b>                                |                    |                |
| <b>Egenkapital</b>                             |                    |                |
|  | 80.000             | 80             |
| 4 Reserve for sikringstransaktioner            | 3.341.318          | 701            |
| Overført resultat                              | 24.951.069         | 24.250         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>28.372.387</b>  | <b>25.031</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                    |                |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 6.551.411          | 6.427          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>6.551.411</b>   | <b>6.427</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                    |                |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter               | 62.115.187         | 58.628         |
| 6 Anden gæld                                   | 0                  | 1.085          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 62.115.187         | 59.713         |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 550.940            | 1.235          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 24.520             | 1.089          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 8.415.141          | 8.111          |
| Selskabsskat                                   | 818.615            | 380            |
| Anden gæld                                     | 1.621.307          | 1.605          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 11.430.523         | 12.420         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>73.545.710</b>  | <b>72.133</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>108.469.508</b> | <b>103.591</b> |
| <b>7 Oplysninger om dagsværdi</b>              |                    |                |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                    |                |
| <b>9 Eventualposter</b>                        |                    |                |
| <b>10 Nærtstående parter</b>                   |                    |                |

## Noter

---

|  | 2021/22<br>kr.   | 2020/21<br>t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 209.016          | 127              |
| Andre finansielle omkostninger                     | 888.734          | 800              |
|  | <b>1.097.750</b> | <b>927</b>       |

## 2. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler 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:

|   |       |
|---|-------|
| Aalborg, vægtet gennemsnitlig afkastprocent (interval 3 - 3,8 %)              | 3,5 % |
| København, vægtet gennemsnitlig afkastprocent (interval 2 - 2 %)              | 2 %   |
| Øvrig Nordjylland, vægtet gennemsnitlig afkastprocent (interval 9,2 - 9,22 %) | 9,2 % |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 14.975 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 28.372 t.kr. til 16.692 t.kr.

## Noter

---

### 3. Andre tilgodehavender

Selskabet har indgået renteswaps, hvormed renteesponeringen på det underliggende lån er ændret fra variable til fast rente i niveauet 0,79% - 0,87%. Aftalerne udløber henholdsvis i år 2026 og 2029.

### 4. Reserve for sikringstransaktioner

|  |                  |            |
|--|------------------|------------|
| Reserve for sikringstransaktioner 1. juli 2021         | 701.094          | 0          |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 2.640.224        | 701        |
|  | <u>3.341.318</u> | <u>701</u> |

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

|   |                   |               |
|---|-------------------|---------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt    | 62.666.127        | 59.639        |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | -550.940          | -1.011        |
|   | <u>62.115.187</u> | <u>58.628</u> |
| <br>                                    |                   |               |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>60.433.000</u> | <u>55.414</u> |

## Noter

|   | 30/6 2022<br>kr. | 30/6 2021<br>t.kr. |
|---|------------------|--------------------|
| <b>6. Anden gæld</b>                    |                  |                    |
| Anden gæld i alt                        | 0                | 1.309              |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | <u>0</u>         | <u>-224</u>        |
|   | <b>0</b>         | <b>1.085</b>       |
| <br>                                    |                  |                    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u>         | <u>353</u>         |

Selskabet har indgået renteswaps, hvormed renteeksponeringen på det underliggende lån er ændret fra variable til fast rente i niveauet 0,79% - 0,87%. Aftalerne udløber henholdsvis i år 2026 og 2029.

## 7. Oplysninger om dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Afledte<br>finansielle<br>instrumenter<br>kr. |
|---|-----------------------------------|---|
| Dagsværdi 30. juni 2022                                     | <u>105.360.000</u>                | <u>2.075.942</u>                              |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>193.456</u>                    | <u>0</u>                                      |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen     | <u>0</u>                          | <u>2.640.223</u>                              |

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 63.544 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 105.360 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fals El Holding ApS, CVR-nr. 30083903, som er 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 fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

### 10. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Fals El Holding ApS, Tarmvej 1, 9220 Aalborg Ø.

## 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 vælgtes klassificeret som 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, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### 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".

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealizationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.