

# **BELLA BOLIGINVEST ApS**

Ådalen 111  
9700 Brønderslev

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/01/2020**

---

**Richard Christensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** BELLA BOLIGINVEST ApS  
Ådalen 111  
9700 Brønderslev

CVR-nr: 34691940

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Bella Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brønderslev, den 14/01/2020

## Direktion

Richard Ingemann Christensen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed efter direktionens skøn.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat efter skat endte på kr. 303.480. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2019 kr. 4.135.975.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i 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 i balancen indregnes, 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.

Ved indregningen og måling tages hensyn til forudsigeligt tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægter er ekskl. opkrævede bidrag til dækning af forbrugsafgifter.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering, af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og-tab på værdipapirer. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skatter

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter 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 måles ved første indregning til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af udlejningsejendomme måles ved hjælp af afkastmodel med en forrentning af investeringen på mellem 4-6% afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

Dagsværdien af ejerlejligheder og huse er opgjort på baggrund af markedsværdien uden lejer, da et salg altid gennemføres uden lejer.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes til en nominal værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatteaktiviteter**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, dog bortset fra udskudt skat af kapitalandele i datterselskaber ejet under 3 år.

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.

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. 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>461.754</b>	<b>413.051</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>461.754</b>	<b>413.051</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-15.706	197.720
Andre finansielle indtægter .....		0	4.000
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-56.587	-84.876
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>389.461</b>	<b>529.895</b>
Skat af årets resultat .....	2	-85.981	-92.916
<b>Årets resultat .....</b>		<b>303.480</b>	<b>436.979</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	100.000
Overført resultat .....		303.480	336.979
<b>I alt .....</b>		<b>303.480</b>	<b>436.979</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		9.975.000	9.925.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.975.000</b>	<b>9.925.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.975.000</b>	<b>9.925.000</b>
Andre tilgodehavender .....		16.210	1.060.129
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>16.210</b>	<b>1.060.129</b>
Likvide beholdninger .....		0	88.118
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>16.210</b>	<b>1.148.247</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.991.210</b>	<b>11.073.247</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		4.055.975	3.752.495
Forslag til udbytte .....		0	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.135.975</b>	<b>3.932.495</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		596.960	596.974
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>596.960</b>	<b>596.974</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.301.148	4.434.548
Gæld til banker .....		202.803	729.829
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>4.503.951</b>	<b>5.164.377</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		132.000	617.500
Gæld til banker .....		108.467	63.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		161.264	307.839
Skyldig selskabsskat .....		85.995	122.499
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		266.598	264.018
Periodeafgrænsningsposter .....		0	4.545
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>754.324</b>	<b>1.379.401</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.258.275</b>	<b>6.543.778</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.991.210</b>	<b>11.073.247</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	3.752.495	100.000	3.932.495
Betalt udbytte .....	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat .....	0	303.480	0	303.480
Egenkapital, ultimo .....	80.000	4.055.975	0	4.135.975

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Rente tilknyttet virksomhed	6.933	5.295
Andre finansielle omkostninger	49.654	79.581
	<u>56.587</u>	<u>84.876</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Årets aktuelle skat	85.995	122.499
Årets udskudte skat	-14	-29.583
	<u>85.981</u>	<u>92.916</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	7.321.379
Tilgang	65.705
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>7.387.084</u></b>
Opskrivninger primo	2.603.622
Årets opskrivning	-15.706
Tilbageførsel af opskrivning på afgang	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>2.587.916</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.975.000</u></b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.433.148	132.000	4.301.148	3.773.148
Pengeinstitutter	265.803	63.000	202.803	0
	<b>4.698.951</b>	<b>195.000</b>	<b>4.503.951</b>	<b>3.773.148</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Isabella Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 4.433 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 9.975.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i alt t.kr. 311 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 9.975.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.