



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BELLA VISTA NIBE APS**  
**SLOTSGADE 1, 9330 DRONNINGLUND**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. november 2020

---

Anders Bundgaard

CVR-NR. 39 80 72 62

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bella Vista Nibe ApS Slotsgade 1 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 39 80 72 62 Stiftet: 23. august 2018 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Anders Bundgaard Børge Juul Kristensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Bella Vista Nibe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 25. november 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Anders Bundgaard

\_\_\_\_\_  
Børge Juul Kristensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Bella Vista Nibe ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Bella Vista Nibe ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 25. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og salg af ejerlejligheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Der er god interesse for ejerlejlighederne, der nu stort set er færdigopført. Der er underskrevet enkelte købsaftaler, og der forhandles med flere interesserede købere. De underskrevne købsaftaler er til prisforlangende. De udbudte salgspriser ligger over opførelsesudgifterne, der i det væsentligste er som forventet.

Selskabet har tabt sin kapital og har på statustidspunktet en underbalance på 1.114 tkr. Den negative egenkapital forventes reableret via fremtidig indtjening ved salg af ejerlejlighederne.

Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOTAB.....		-405.533	-153.669
DRIFTSRESULTAT.....		-405.533	-153.669
Andre finansielle omkostninger.....		-673.685	-257.638
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.079.218	-411.307
Skat af årets resultat.....	1	237.428	89.416
ÅRETS RESULTAT.....		-841.790	-321.891
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-841.790	-321.891
I ALT.....		-841.790	-321.891

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejligheder under udførelse.....		56.472.411	28.998.072
Varebeholdninger.....		<b>56.472.411</b>	<b>28.998.072</b>
Udskudte skatteaktiver.....		371.871	89.416
Andre tilgodehavender.....		1.413.478	1.782.342
Tilgodehavender.....		<b>1.785.349</b>	<b>1.871.758</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>58.257.760</b>	<b>30.869.830</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>58.257.760</b>	<b>30.869.830</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-1.163.681	-321.891
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>-1.113.681</b>	<b>-271.891</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.023.686	2.602.849
Selskabsskat.....		45.027	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	3	<b>2.068.713</b>	<b>2.602.849</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	579.886	581.274
Gæld til pengeinstitutter.....		44.700.701	15.007.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.333.646	2.419.063
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.135	20.135
Anden gæld.....		10.668.360	10.510.699
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>57.302.728</b>	<b>28.538.872</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>59.371.441</b>	<b>31.141.721</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>58.257.760</b>	<b>30.869.830</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	45.027	0	
Regulering af udskudt skat.....	-282.455	-89.416	
	<b>-237.428</b>	<b>-89.416</b>	

## Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	50.000	-321.891	-271.891
Forslag til resultatdisponering.....		-841.790	-841.790
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.163.681</b>	<b>-1.113.681</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.603.572	579.886	0	3.184.123	581.274
Selskabsskat.....	45.027	0	0	0	0
	<b>2.648.599</b>	<b>579.886</b>	<b>0</b>	<b>3.184.123</b>	<b>581.274</b>

## Eventualposter mv.

4

## Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet betalings- og arbejdsgarantier på 155 tkr.

## Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AB Vadsholt Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.604 tkr., er der givet pant i lejligheder under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 48.476 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 44.701 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 5.000 tkr. i lejligheder under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 48.476 tkr.

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018/19: 1)

**6**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bella Vista Nibe ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 10 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Varebeholdninger

Lejligheder under udførelse måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for lejligheder under udførelse opgøres som anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.