
BELLA BOLIGINVEST ApS

CVR-nr.: 34691940

Håndværkervej 1
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

13/02/2026

Richard Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BELLA BOLIGINVEST ApS
Håndværkervej 1
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 34691940
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for BELLA BOLIGINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brønderslev, den 11/02/2026

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. 430.908. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2025 kr. 5.786.891.

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 forudsigelig tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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.

Andre eksterne omkostning er

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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

Investeringsjendomme 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 - 7% afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til en nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici 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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		821.646	888.089
Resultat af ordinær primær drift		821.646	888.089
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-75.000	-50.000
Andre finansielle indtægter		0	85
Øvrige finansielle omkostninger	1	-194.199	-295.373
Ordinært resultat før skat		552.447	542.801
Skat af årets resultat		-121.539	-119.416
Årets resultat		430.908	423.385
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Overført resultat		430.908	423.385
I alt		430.908	423.385

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		11.725.000	11.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	11.725.000	11.800.000
Anlægsaktiver i alt		11.725.000	11.800.000
Andre tilgodehavender		55.025	63.479
Tilgodehavender i alt		55.025	63.479
Likvide beholdninger		119.174	19.717
Omsætningsaktiver i alt		174.199	83.196
AKTIVER I ALT		11.899.199	11.883.196

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		5.706.891	5.275.983
Egenkapital i alt		5.786.891	5.355.983
Hensættelse til udskudt skat		446.368	462.868
Hensatte forpligtelser i alt		446.368	462.868
Gæld til realkreditinstitutter		4.996.625	5.237.089
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.996.625	5.237.089
Gæld til realkreditinstitutter		210.000	175.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		118.451	326.460
Skyldig selskabsskat		138.039	130.416
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		185.550	178.105
Periodeafgrænsningsposter		17.275	17.275
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		669.315	827.256
Gældsforpligtelser i alt		5.665.940	6.064.345
PASSIVER I ALT		11.899.199	11.883.196

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	5.275.983	5.355.983
Årets resultat	0	430.908	430.908
Egenkapital, ultimo	80.000	5.706.891	5.786.891

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Rente tilknyttet virksomhed	6.575	5.928
Andre finansielle omkostninger	187.624	289.445
	<u>194.199</u>	<u>295.373</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	9.805.911
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>9.805.911</u>
Opskrivninger primo	1.994.089
Årets opskrivning	-75.000
Tilbageførsel af opskrivning på afgang	0
Opskrivninger ultimo	<u>1.919.089</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.725.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 11 boligudlejningsejendomme beliggende i Aalborg Kommune, samt en kontorejendom i Frederikshavn Kommune. Investeringsejendommene er værdiansat ud fra markedsværdier på tilsvarende ejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.206.625	210.000	4.996.625	4.150.000
	<u>5.206.625</u>	<u>210.000</u>	<u>4.996.625</u>	<u>4.150.000</u>

4. 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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 5.207 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 11.725.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i alt t.kr. 0 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 11.725.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0