

---

# **BELLA BOLIGINVEST ApS**

**CVR-nr.: 34691940**

Erhvervsparken 15  
9700 Brønderslev

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**05/07/2023**

---

**Richard Ingemann Christensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** BELLA BOLIGINVEST ApS  
Erhvervsparken 15  
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 34691940  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 05/07/2023

### **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. 470.735. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2022 kr. 4.964.962.

## **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

### 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 omkostninger

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 renteomkostninger, 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 - 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 nettorealisationseværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>763.015</b>	<b>324.276</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>763.015</b>	<b>324.276</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-280.910	-4.429
Andre finansielle indtægter	1	258.519	1.059
Øvrige finansielle omkostninger	2	-137.121	-45.377
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>603.503</b>	<b>275.529</b>
Skat af årets resultat	3	-132.768	-60.604
<b>Årets resultat</b>		<b>470.735</b>	<b>214.925</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	0
Overført resultat		270.735	214.925
<b>I alt</b>		<b>470.735</b>	<b>214.925</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		11.925.000	12.144.150
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>11.925.000</b>	<b>12.144.150</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.925.000</b>	<b>12.144.150</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		156.500	0
Andre tilgodehavender		18.392	14.661
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>174.892</b>	<b>14.661</b>
Likvide beholdninger		112.318	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>287.210</b>	<b>14.661</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.212.210</b>	<b>12.158.811</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		4.684.962	4.414.227
Forslag til udbytte		200.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.964.962</b>	<b>4.494.227</b>
Hensættelse til udskudt skat		490.368	552.168
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>490.368</b>	<b>552.168</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.493.657	4.084.316
Gæld til banker		552.481	16.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>6.046.138</b>	<b>4.100.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter		265.000	165.000
Gæld til banker		75.000	593.622
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.972.136
Skyldig selskabsskat		194.568	61.578
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		160.424	210.350
Periodeafgrænsningsposter		15.750	9.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>710.742</b>	<b>3.011.786</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.756.880</b>	<b>7.112.416</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.212.210</b>	<b>12.158.811</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	4.414.227	0	4.494.227
Årets resultat	0	270.735	200.000	470.735
Egenkapital, ultimo	80.000	4.684.962	200.000	4.964.962

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Rente tilknyttet virksomhed	0	1.059
Kursgevinst ved låneomlægning	258.519	0
	<u>258.519</u>	<u>1.059</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Rente tilknyttet virksomhed	26.832	0
Andre finansielle omkostninger	110.289	45.377
	<u>137.121</u>	<u>45.377</u>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets aktuelle skat	194.568	61.578
Årets udskudte skat	-61.800	-974
	<u>132.768</u>	<u>60.604</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	9.744.151
Tilgang	61.760
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.805.911</b>
Opskrivninger primo	2.399.999
Årets opskrivning	-280.910
Tilbageførsel af opskrivning på afgang	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.119.089</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.925.000</b>

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.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	5.758.657	265.000	5.493.657	4.433.657
Pengeinstitutter	267.481	75.000	552.481	252.481
	<b>6.386,1385</b>	<b>340.000</b>	<b>6.046.138</b>	<b>4.686.138</b>

#### 6. 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.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 5.759 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 11.925.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i alt t.kr. 627 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 11.925.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
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