

# **BELLINGE EJENDOMME ApS**

**CVR-nr.: 35524142**

Engsvinget 37C  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**09/01/2023**

---

**Michael Billesø**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      BELLINGE EJENDOMME ApS  
Engsvinget 37C  
5250 Odense SV

CVR-nr.:            35524142  
Regnskabsår:      01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for BELLINGE EJENDOMME 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.

Odense, den 09/01/2023

## Direktion

Jesper Domar Brødholt

Michael Billesø

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 2.595 kr., der af ledelsen anses for værende tilfredsstillende, henset til at årets resultat før skat er negativt påvirket med 567.148 kr. vedrørende dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

### Generelt

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer 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 på egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (efter vurderet restværdi) 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved afhændelse indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

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

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.

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model ”normalindtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelsen 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.

#### **Gældsforpligtelser**

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

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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>951.292</b>	<b>716.823</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.853	-21.853
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>929.439</b>	<b>694.970</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-567.148	3.100.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-350.847	-63.443
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>11.444</b>	<b>3.731.527</b>
Skat af årets resultat	2	-8.849	-820.974
<b>Årets resultat</b>		<b>2.595</b>	<b>2.910.553</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		2.595	2.910.553
<b>I alt</b>		<b>2.595</b>	<b>2.910.553</b>

Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Note  
3

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		20.657.672	17.365.550
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		55.031	76.884
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>20.712.703</b>	<b>17.442.434</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.712.703</b>	<b>17.442.434</b>
Likvide beholdninger		918.577	1.707
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>918.577</b>	<b>1.707</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>21.631.280</b>	<b>17.444.141</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.	5	600.000	600.000
Overført resultat		5.763.081	5.760.486
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.363.081</b>	<b>6.360.486</b>
Hensættelse til udskudt skat		867.525	967.095
Andre hensatte forpligtelser		35.000	160.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>902.525</b>	<b>1.127.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.180.041	7.694.251
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6</b>	<b>12.180.041</b>	<b>7.694.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter		415.128	371.980
Gæld til banker		0	3.674
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.174.000	1.474.000
Skyldig selskabsskat		76.413	1.644
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		520.092	411.011
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.185.633</b>	<b>2.262.309</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.365.674</b>	<b>9.956.560</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>21.631.280</b>	<b>17.444.141</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	600.000	5.760.486	0	6.360.486
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.595	0	2.595
Egenkapital, ultimo	600.000	5.763.081	0	6.363.081

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	350.847	63.443
	<b>350.847</b>	<b>63.443</b>

### 2. Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	108.413	153.644
Ændring af udskudt skat	-99.570	667.340
Regulering vedrørende tidligere år	6	-10
	<b>8.849</b>	<b>820.974</b>

### 3. Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til regnskabspost benævnt "bruttofortjeneste".

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	12.840.902	144.264
Tilgang	3.859.270	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.700.172</b>	<b>144.264</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.524.648	0
Årets dagsværdireguleringer	-567.148	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.957.500</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-67.380
Årets afskrivning	0	-21.853
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-89.233</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.657.672</b>	<b>55.031</b>

Investeringsejendomme består af boliglejemål i rækkehuse og lejligheder beliggende i Odense SV.

Udlejningsejendomme værdiansætte jf. regnskabspraksis årligt ud fra en normalindtjeningsmodel på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Ved beregning af investeringsejendommenes værdi er anvendt et afkastkrav på 5,0%. Ved øget afkastkrav med 0,5 procentpoint reduceres den beregnede værdi med 1.839.000 kr.

#### 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 600 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	12.595.169	415.128	12.180.041	10.519.529
	<b>12.595.169</b>	<b>415.128</b>	<b>12.180.041</b>	<b>10.519.529</b>

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld 12.595.169 kr. er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme som har en bogført værdi på 20.657.672 kr.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Billesø Holding ApS, Trykstocken 10, 5250 Odense SV  
J. Brødholt Holding ApS, Engsvinget 37C, 5250 Odense SV

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0