



## Bela Bygge & Ejendomsservice ApS

Birkemosevej 11  
3630 Jægerspris  
CVR-nr. 27 12 22 64

### Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2025

---

Lars Danhøj Fabricius Birch  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Bela Bygge & Ejendomsservice 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 3. juni 2025

### **Direktion**

Lars Danhøj Fabricius Birch                      Bente Schmidt-Sørensen

### **Bestyrelse**

Lars Danhøj Fabricius Birch                      Bente Schmidt-Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### *Til kapitalejerne i Bela Bygge & Ejendomsservice ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Bela Bygge & Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 3. juni 2025

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
mne28605

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bela Bygge & Ejendomsservice ApS Birkemosevej 11 3630 Jægerspris
	CVR-nr.: 27 12 22 64
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 23. april 2003
	Hjemsted: Frederikssund
<b>Bestyrelse</b>	Lars Danhøj Fabricius Birch Bente Schmidt-Sørensen
<b>Direktion</b>	Lars Danhøj Fabricius Birch Bente Schmidt-Sørensen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme udgør en væsentlig del af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af de enkelte ejendommers værdi, er blandt andet baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold mv.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme på statusdagen udtrykker dagsværdien i den nuværende markedsituation.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 271.238, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.786.067.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bela Bygge & Ejendomsservice ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra 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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>298.275</b>	<b>236</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>142.000</u>	<u>15</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>440.275</b>	<b>251</b>
Finansielle indtægter	2	12.428	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-104.509</u>	<u>-114</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>348.194</b>	<b>137</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-76.956</u>	<u>-31</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>271.238</u></b>	<b><u>106</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>271.238</u>	<u>106</u>
		<b><u>271.238</u></b>	<b><u>106</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>6.255.000</u>	<u>6.113</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.255.000</u></b>	<b><u>6.113</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.255.000</u></b>	<b><u>6.113</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>81.053</u>	<u>138</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>81.053</u></b>	<b><u>138</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>384.950</u></b>	<b><u>111</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>466.003</u></b>	<b><u>249</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.721.003</u></u></b>	<b><u><u>6.362</u></u></b>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		3.661.067	3.390
<b>Egenkapital</b>		<b>3.786.067</b>	<b>3.515</b>
Hensættelse til udskudt skat		451.648	420
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>451.648</b>	<b>420</b>
Gæld til realkreditinstitutter		724.215	819
Deposita		151.200	151
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>875.415</b>	<b>970</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	111.490	115
Leverandører af varer og tjenesteydelser		191.265	127
Selskabsskat		25.716	4
Anden gæld		1.273.252	1.211
Periodeafgrænsningsposter		6.150	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.607.873</b>	<b>1.457</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.483.288</b>	<b>2.427</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.721.003</b>	<b>6.362</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	3.389.829	3.514.829
Årets resultat	0	271.238	271.238
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>3.661.067</b>	<b>3.786.067</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>12.428</u>	<u>0</u>
	<b><u>12.428</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>104.509</u>	<u>114</u>
	<b><u>104.509</u></b>	<b><u>114</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	45.716	28
Årets udskudte skat	<u>31.240</u>	<u>3</u>
	<b><u>76.956</u></b>	<b><u>31</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	4.197.789
Kostpris 31. december 2024	4.197.789
Værdireguleringer 1. januar 2024	1.915.211
Årets værdireguleringer	142.000
Værdireguleringer 31. december 2024	2.057.211
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>6.255.000</b>

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Frederikssund Kommune på Sjælland. Der er i al væsentlighed tale om boligudlejning og et enkelt erhvervslejemål. Alle lejemål er stort set udlejet på balancedagen. Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom som kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

Urealiserede ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme, som er indregnet resultatopgørelsen i indeværende år udgør 142 tkr.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25% - 7,5%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	6.732.756	6.255.000	5.781.563
Ændring i dagsværdi	477.756	0	-473.437

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	933.604	835.705	111.490	326.990
Deposita	151.200	151.200	0	0
	<b>1.084.804</b>	<b>986.905</b>	<b>111.490</b>	<b>326.990</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen eventualposter m.v.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 836 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.255 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 620 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.467 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bente Schmidt-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f1ec0a12-63b5-48f5-b9a6-ad1c319e722b

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-06-03 12:41:34 UTC



## Bente Schmidt-Sørensen

Direktør

Serienummer: f1ec0a12-63b5-48f5-b9a6-ad1c319e722b

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-06-03 12:41:34 UTC



## Lars Danhøj Fabricius Birch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9d82d42d-ed5d-4374-8a3f-4dcc12800261

IP: 212.242.xxx.xxx

2025-06-03 16:56:40 UTC



## Lars Danhøj Fabricius Birch

Direktør

Serienummer: 9d82d42d-ed5d-4374-8a3f-4dcc12800261

IP: 212.242.xxx.xxx

2025-06-03 16:56:40 UTC



## Morten Gøttsche

LPOG ApS STATS AUTORISERERE REVISORER CVR: 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ecb1e4c3-bb03-4b18-adde-cbc5dd8db0ed

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-03 17:42:11 UTC



## Lars Danhøj Fabricius Birch

Dirigent

Serienummer: 9d82d42d-ed5d-4374-8a3f-4dcc12800261

IP: 212.242.xxx.xxx

2025-06-06 07:49:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: XGY8P-KIRK7-L7HH5-14BBH-YRTUJ-EFERB

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.