AC COUNTERPART

LA BELLA ApS

Fredericiavej 60,

3000 Helsingør

CVR-nr. 28113943

Årsrapport 2023/24

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

_____

Dirigent

Landagervej 1
3200 Helsinge
48 79 80 31
www.accp.dk
info@accp.dk
CVR nr. 31286875

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024 for LA BELLA 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. 30-09-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den

Direktion

Stefan Lause Brinking Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Stefan Lause Brinking Nielsen	Djordje Bibulovic
Medlem	Medlem

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LA BELLA ApS Fredericiavej 60, 3000 Helsingør
Telefon	49266050
E-mail	sn@forever3000.dk
CVR-nr.	28113943
Stiftelsesdato	21-09-2004
Hjemsted	Helsingør
Regnskabsår	01-10-2023 - 30-09-2024
Bestyrelse	Stefan Lause Brinking Nielsen , Direktør Djordje Bibulovic
Direktion	Stefan Lause Brinking Nielsen

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2023 - 30-09-2024 udviser et resultat på kr. 579.730, og selskabets balance pr. 30-09-2024 udviser en balancesum på kr. 10.111.375, og en egenkapital på kr. 3.403.493.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold **.**

Usikkerhed ved indregning eller måling
Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne
i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq252301114

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for LA BELLA ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Nettoomsætning
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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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 skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		**901.475**	**679.786**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-63.625	-253.907
Driftsresultat		**837.850**	**425.879**
Andre finansielle indtægter		357	1.838
Finansielle omkostninger		-185.689	-191.653
Resultat før skat		**652.518**	**236.064**
Skat af årets resultat		-72.788	-102.739
Årets resultat		**579.730**	**133.325**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		579.730	133.325
Resultatdisponering		**579.730**	**133.325**

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	10.072.069	9.982.539
Materielle anlægsaktiver		**10.072.069**	**9.982.539**
Anlægsaktiver		**10.072.069**	**9.982.539**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.306	1.918
Andre tilgodehavender		17.000	17.000
Tilgodehavender		**39.306**	**18.918**
Omsætningsaktiver		**39.306**	**18.918**
Aktiver		**10.111.375**	**10.001.457**

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq252301114

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		185.000	185.000
Overført resultat		3.218.493	2.638.763
Egenkapital		**3.403.493**	**2.823.763**
Hensættelser til udskudt skat		1.331.978	1.382.984
Hensatte forpligtelser		**1.331.978**	**1.382.984**
Gæld til kreditinstitutter		3.093.842	3.370.787
Gæld til associerede virksomheder		1.219.722	1.203.486
Deposita		157.846	157.846
Langfristede gældsforpligtelser	2	**4.471.410**	**4.732.119**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	330.000	330.000
Gæld til banker		34.160	222.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.238	41.332
Selskabsskat		203.631	127.127
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		238.465	341.526
Kortfristede gældsforpligtelser		**904.494**	**1.062.591**
Gældsforpligtelser		**5.375.904**	**5.794.710**
Passiver		**10.111.375**	**10.001.457**
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq252301114

Noter

	2023/24	2022/23
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.515.750	4.324.650
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	153.155	191.100
Kostpris ultimo	**4.668.905**	**4.515.750**
Dagsværdireguleringer primo	5.466.789	5.720.696
Årets reguleringer	-63.625	-253.907
Dagsværdireguleringer ultimo	**5.403.164**	**5.466.789**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**10.072.069**	**9.982.539**

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 63 t.kr. Afkastkravet udgør 6,75% pr. 30. september 2024.

Årets urealiserede regulering på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -63.

2. Langfristede gæld		
Forfald efter 5 år	3.151.410	3.412.119
Forfald 1-5 år	1.320.000	1.320.000
Forfalder inden for et år Lang	330.000	330.000
	4.801.410	**5.062.119**
	4.801.410	**5.062.119**

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld og kreditorgæld er der givet pant i selskabets ejendom for kr. 4.900.000.

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq2523011114

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Stefan Lausen Brink Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan Lause Brinking Nielsen
Direktør
ID: e34e4b45-0e4b-4f26-a600-8e66a9d14c60
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2025 kl.: 12:48:31
Underskrevet med MitID

Stefan Lausen Brink Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan Lause Brinking Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: e34e4b45-0e4b-4f26-a600-8e66a9d14c60
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2025 kl.: 12:48:31
Underskrevet med MitID

Stefan Lausen Brink Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan Lause Brinking Nielsen
Dirigent
ID: e34e4b45-0e4b-4f26-a600-8e66a9d14c60
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2025 kl.: 12:48:31
Underskrevet med MitID

Djordje Bibulovic

Navnet returneret af dansk MitID var:
Djordje Bibulovic
Bestyrelsesmedlem
ID: 466542d8-5d5a-4bd0-861e-0fabdf6a13e3
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2025 kl.: 12:38:41
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: e6240dzRZQq252301114

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur