

Gloria Finis Ejendomme ApS

Kaalundsvej 33
5230 Odense M
CVR-nr. 20108347

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.03.2020

Dirigent

Navn: Henrik Anker

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gloria Finis Ejendomme ApS
Kaalundsvej 33
5230 Odense M

CVR-nr.: 20108347

Stiftet: 24.06.1997

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Henrik Anker

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Gloria Finis Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 20.03.2020

Direktion

Henrik Anker

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Gloria Finis Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gloria Finis Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 20.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. statusdagen udgør 17.400 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte investeringsejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte investeringsejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.901 t.kr, jf. omtale herom i note 6.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		357.831	191.197
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	400.000
Driftsresultat		357.831	591.197
Andre finansielle indtægter	3	262.494	95.448
Andre finansielle omkostninger	4	(220.460)	(297.094)
Resultat før skat		399.865	389.551
Skat af årets resultat	5	(92.432)	(86.000)
Årets resultat		307.433	303.551
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		7.700.000	0
Overført resultat		(7.392.567)	(2.696.449)
		307.433	303.551

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		17.400.000	14.400.000
Materielle anlægsaktiver	6	17.400.000	14.400.000
Anlægsaktiver		17.400.000	14.400.000
Andre tilgodehavender		14.432	5.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	48.477
Periodeafgrænsningsposter		0	18.338
Tilgodehavender		14.432	71.815
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	3.099.647
Værdipapirer og kapitalandele		0	3.099.647
Likvide beholdninger		760.808	167.279
Omsætningsaktiver		775.240	3.338.741
Aktiver		18.175.240	17.738.741

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		349.408	7.741.975
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital		<u>849.408</u>	<u>11.241.975</u>
Udskudt skat	8	<u>2.465.470</u>	<u>2.460.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.465.470</u>	<u>2.460.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.083.486</u>	<u>3.146.439</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>13.083.486</u>	<u>3.146.439</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	222.813	77.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		889.765	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.439	402.280
Skyldig selskabsskat		52.962	0
Anden gæld		<u>609.897</u>	<u>410.947</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.776.876</u>	<u>890.327</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.860.362</u>	<u>4.036.766</u>
Passiver		<u>18.175.240</u>	<u>17.738.741</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstra- ordinært udbytte
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	7.741.975	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(7.700.000)
Årets resultat	0	(7.392.567)	7.700.000
Egenkapital ultimo	500.000	349.408	0

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	3.000.000	11.241.975
Udbetalt ordinært udbytte	(3.000.000)	(3.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(7.700.000)
Årets resultat	0	307.433
Egenkapital ultimo	0	849.408

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af de gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.901 t.kr., jf. omtale herom i note 6.

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

3. Andre finansielle indtægter

Dagsværdireguleringer

189.205 0

Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter

48 0

Øvrige finansielle indtægter

73.241 95.448

262.494 **95.448**

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

5.747 0

Renteomkostninger i øvrigt

181.369 91.036

Dagsværdireguleringer

0 198.326

Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter

0 1.532

Øvrige finansielle omkostninger

33.344 6.200

220.460 **297.094**

5. Skat af årets resultat

Aktuel skat

86.962 0

Ændring af udskudt skat

5.470 86.000

92.432 **86.000**

Noter

	Investe- rings- ejendomm e kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.247.070
Tilgange	<u>3.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>6.247.070</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>11.152.930</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>11.152.930</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.400.000</u>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<u>6.247.070</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 beboelsesejendomme med hver 6 boliglejemaal samt en beboelsesejendom med 2 boliglejemaal. Investeringsejendommene er beliggende i henholdsvis Odense C og Odense M. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Beboelsesejendomme med 6 boliglejemaal 4,00% (31.12.2018: 4,00%)
- Beboelsesejendomme med 2 boliglejemaal 4,50% (31.12.2018: 4,50%)

Det gennemsnitlige affastkrav på selskabets investeringsejendomme udgør 4,09% pr. 31.12.2019 (31.12.2018: 4,00%).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav vil reducere den samlede dagsværdi med 1.901 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med vurderingen af selskabets investeringsejendomme.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	<u>500.000</u>	1	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>		<u>500.000</u>

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.465.470	2.462.814
Gældsforpligtelser	0	(473)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(2.341)
	2.465.470	2.460.000

Bevægelser i året

Primo	2.460.000
Indregnet i resultatopgørelsen	5.470
Ultimo	2.465.470

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	222.813	77.100	13.083.486	12.649.289
	222.813	77.100	13.083.486	12.649.289

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gloria Finis Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.400.000 kr.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Gloria Finis Holding ApS, Kaalundsvej 33, 5230 Odense M

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at disse forfalder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen 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, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.