



Gloria Finis Ejendomme ApS

Langelinie 176
5230 Odense M
CVR-nr. 20108347

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.03.2023

Henrik Danevig-Anker
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gloria Finis Ejendomme ApS

Langelinie 176

5230 Odense M

CVR-nr.: 20108347

Stiftelsesdato: 24.06.1997

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Lina Danevig-Anker, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 03.03.2023

Direktion

Lina Danevig-Anker

direktør

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 03.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 30.690 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 herom 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 3.125 t.kr., mens et fald i det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.018 t.kr., jf. omtalen herom i note 6.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		504.128	780.453
Personaleomkostninger	2	(31.330)	0
Af- og nedskrivninger	3	(8.667)	(8.667)
Driftsresultat		464.131	771.786
Andre finansielle omkostninger	4	(348.376)	(338.425)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		115.755	433.361
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		919.203	1.730.125
Resultat før skat		1.034.958	2.163.486
Skat af årets resultat	5	(228.834)	(477.214)
Årets resultat		806.124	1.686.272
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		806.124	1.686.272
Resultatdisponering		806.124	1.686.272

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		30.689.917	27.555.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.888	11.555
Materielle aktiver	6	30.749.805	27.566.555
Anlægsaktiver		30.749.805	27.566.555
Andre tilgodehavender		39.241	49.126
Periodeafgrænsningsposter		45.798	1.750
Tilgodehavender		85.039	50.876
Likvide beholdninger		0	228.885
Omsætningsaktiver		85.039	279.761
Aktiver		30.834.844	27.846.316

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		3.450.468	2.644.344
Egenkapital		3.950.468	3.144.344
Udskudt skat	8	3.146.039	2.931.635
Hensatte forpligtelser		3.146.039	2.931.635
Gæld til realkreditinstitutter		18.459.248	18.747.215
Langfristede gældsforpligtelser	9	18.459.248	18.747.215
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	290.077	307.303
Bankgæld		143.246	0
Deposita		460.613	491.261
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.050.624
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.253.073	21.350
Skyldig skat		14.430	88.103
Anden gæld		117.650	64.481
Kortfristede gældsforpligtelser		5.279.089	3.023.122
Gældsforpligtelser		23.738.337	21.770.337
Passiver		30.834.844	27.846.316
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.644.344	3.144.344
Årets resultat	0	806.124	806.124
Egenkapital ultimo	500.000	3.450.468	3.950.468

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, der er anvendt ved opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.125 t.kr. mens et fald i det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.018 t.kr., jf. omtalen herom i note 6.

2 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	30.000	0
Andre personaleomkostninger	1.330	0
	31.330	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

3 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	8.667	8.667
	8.667	8.667

4 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.484	37.557
Renteomkostninger i øvrigt	298.270	296.027
Øvrige finansielle omkostninger	36.622	4.841
	348.376	338.425

5 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	14.430	88.103
Ændring af udskudt skat	214.404	389.111
	228.834	477.214

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	14.332.978	26.000
Tilgange	2.215.714	57.000
Kostpris ultimo	16.548.692	83.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(14.445)
Årets afskrivninger	0	(8.667)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(23.112)
Dagsværdireguleringer primo	13.222.022	0
Årets dagsværdireguleringer	919.203	0
Dagsværdireguleringer ultimo	14.141.225	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.689.917	59.888

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38.

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af 3 beboelsesjendomme med hver 6 boliglejemål samt en beboelsesejendom med 2 boliglejemål og en ejerlejlighed. Investeringsejendommene er beliggende i henholdsvis Odense C og Odense M. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret normalindtjeningsmodel, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af de enkelte investeringsejendommers driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- beboelsesejendomme med 6 boliglejemål 4,00% (31.12.2021: 4,00%)
- beboelsesejendomme med 2 boliglejemål 4,00% (31.12.2021: 4,00%)
- ejerlejligheder 4,00% (31.12.2021: 4,00%)

Det gennemsnitlige afkastkrav på selskabets investeringsejendomme udgør 4,00% pr. 31.12.2022 (31.12.2021: 4,00%).

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

Følsomhedsanalyse

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 med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.125 t.kr. Omvendt vil et fald i det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.018 t.kr.

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	500.000	1,00	500.000
	500.000		500.000

8 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	3.145.159	2.931.635
Tilgodehavender	880	0
Udskudt skat i alt	3.146.039	2.931.635

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	2.931.635	2.542.524
Indregnet i resultatopgørelsen	214.404	389.111
Ultimo	3.146.039	2.931.635

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	290.077	307.303	18.459.248	18.068.412
	290.077	307.303	18.459.248	18.068.412

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gloria Finis Holding ApS som administrationselskab indtil den 21.04.2022. 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 28.585.567 kr.

12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Gloria Finis Holding ApS, Langelinie 176, 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 skat

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