



## Black Estate ApS

Langdyssen 2  
8200 Aarhus N  
CVR-nr. 35038280

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.04.2023

---

**Brian Sørensen**  
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	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Black Estate ApS

Langdysen 2

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 35038280

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Brian Sørensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Black Estate 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.

Aarhus, den 18.04.2023

**Direktion**

**Brian Sørensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Black Estate ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Black Estate 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.

Aarhus, den 18.04.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje byggerier med det formål at udleje lokaler, samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør i år et overskud på 2.205 t.kr. mod et underskud på 562 t.kr. sidste år. Ledelsen anser det opnåede resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.011.084</b>	<b>2.531.666</b>
Af- og nedskrivninger		(2.728.719)	(1.453.712)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.282.365</b>	<b>1.077.954</b>
Andre finansielle indtægter	1	25.170	0
Andre finansielle omkostninger	2	(2.445.135)	(1.893.002)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.862.400</b>	<b>(815.048)</b>
Skat af årets resultat	3	(657.417)	252.784
<b>Årets resultat</b>		<b>2.204.983</b>	<b>(562.264)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.204.983	(562.264)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.204.983</b>	<b>(562.264)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		108.809.107	103.691.224
Materielle aktiver under udførelse		0	5.205.806
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>108.809.107</b>	<b>108.897.030</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>108.809.107</b>	<b>108.897.030</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.644.704	4.747.100
Andre tilgodehavender		2.939.535	773.349
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	525.105
Periodeafgrænsningsposter		37.781	70.840
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.622.020</b>	<b>6.116.394</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>342.829</b>	<b>234.466</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.964.849</b>	<b>6.350.860</b>
<b>Aktiver</b>		<b>124.773.956</b>	<b>115.247.890</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		0	9.053.586
Overført overskud eller underskud		15.481.354	3.498.539
<b>Egenkapital</b>		<b>15.561.354</b>	<b>12.632.125</b>
Udskudt skat		643.000	2.273.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>643.000</b>	<b>2.273.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.775.657	46.042.978
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>51.775.657</b>	<b>46.042.978</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	2.732.864	2.641.225
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6	0	928.521
Deposita		2.850.000	1.974.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.823.746	142.693
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.969.411	48.606.216
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	6.999
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.417.924	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>56.793.945</b>	<b>54.299.787</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>108.569.602</b>	<b>100.342.765</b>
<b>Passiver</b>		<b>124.773.956</b>	<b>115.247.890</b>
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	9.053.586	3.498.539	12.632.125
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	928.521	928.521
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(204.275)	(204.275)
Overført til reserver	0	(9.053.586)	9.053.586	0
Årets resultat	0	0	2.204.983	2.204.983
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>15.481.354</b>	<b>15.561.354</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	11.046	0
Øvrige finansielle indtægter	14.124	0
	<b>25.170</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.089.080	1.215.395
Renteomkostninger i øvrigt	1.197.099	576.797
Øvrige finansielle omkostninger	158.956	100.810
	<b>2.445.135</b>	<b>1.893.002</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	2.213.649	(525.105)
Ændring af udskudt skat	(1.630.000)	272.321
Regulering vedrørende tidligere år	73.768	0
	<b>657.417</b>	<b>(252.784)</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	99.349.464	5.205.806
Overførsler	5.205.806	(5.205.806)
Tilgange	32.250.091	0
Afgange	(24.921.320)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>111.884.041</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	12.183.495	0
Tilbageførsel ved afgang	(12.183.495)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.841.735)	0
Årets afskrivninger	(3.173.392)	0
Tilbageførsel ved afgang	7.940.193	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.074.934)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>108.809.107</b>	<b>0</b>

#### 5 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	2.732.864	2.641.225	51.775.657	41.837.201
	<b>2.732.864</b>	<b>2.641.225</b>	<b>51.775.657</b>	<b>41.837.201</b>

#### 6 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

I gæld til kreditinstitutter i øvrigt, sidste år indgår negativ dagsværdi af renteswap på 928 t.kr. Renteswappen er indfriet i årets løb.

#### 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med B Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært 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 administrationsselskabets årsregnskab.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld, som udgør 51.776 t.kr. pr. 31.12.2022, er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 108.809 t.kr.

# 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

**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.

**Af- og nedskrivninger**

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

**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.

Selskabet er sambeskattet med B Invest ApS og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

---

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller



tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 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.