Deloitte.



Gloria Finis Ejendomme ApS

Langelinie 176
5230 Odense M
CVR-nr. 20108347

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2025

Henrik Danevig-Anker
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Henrik Danevig-Anker, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 02.05.2025

Direktion

Henrik 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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 02.05.2025

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 31.874 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte investeringsejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte investeringsejendommes 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 3.454 t.kr., mens et fald i det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.430 t.kr., jf. omtalen herom i note 6.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**810.070**	**747.001**
Personaleomkostninger	2	(87.968)	(130.000)
Af- og nedskrivninger	3	0	(2.888)
Driftsresultat		**722.102**	**614.113**
Andre finansielle indtægter	4	306	193
Andre finansielle omkostninger	5	(570.292)	(455.996)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		**152.116**	**158.310**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		167.315	537.018
Resultat før skat		**319.431**	**695.328**
Skat af årets resultat	6	(77.407)	(153.514)
Årets resultat		**242.024**	**541.814**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		242.024	541.814
Resultatdisponering		**242.024**	**541.814**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		31.873.651	31.706.336
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		57.000	57.000
Materielle aktiver	7	**31.930.651**	**31.763.336**
Anlægsaktiver		**31.930.651**	**31.763.336**
Andre tilgodehavender		14.514	9.734
Periodeafgrænsningsposter		0	1.880
Tilgodehavender		**14.514**	**11.614**
Omsætningsaktiver		**14.514**	**11.614**
Aktiver		**31.945.165**	**31.774.950**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.234.306	3.992.282
Egenkapital		**4.734.306**	**4.492.282**
Udskudt skat	9	3.323.183	3.274.891
Hensatte forpligtelser		**3.323.183**	**3.274.891**
Gæld til realkreditinstitutter		19.109.675	19.365.935
Langfristede gældsforpligtelser	10	**19.109.675**	**19.365.935**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	258.040	252.431
Bankgæld		117.927	64.612
Deposita		460.858	491.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.273	68.578
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.808.808	3.695.417
Skyldig skat		21.033	4.662
Anden gæld		52.062	64.144
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.778.001**	**4.641.842**
Gældsforpligtelser		**23.887.676**	**24.007.777**
Passiver		**31.945.165**	**31.774.950**

Usikkerhed ved indregning og måling	1
Dagsværdioplysninger	11
Eventualforpligtelser	12
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13
Koncernforhold	14

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	3.992.282	4.492.282
Årets resultat	0	242.024	242.024
Egenkapital ultimo	**500.000**	**4.234.306**	**4.734.306**

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 3.454t.kr. mens et fald i det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.430 t.kr., jf. omtalen herom i note 6.

2 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	87.968	130.000
	87.968	**130.000**

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**1**	**1**

3 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	2.888
	0	**2.888**

4 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	306	193
	306	**193**

5 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	74.918	12.048
Renteomkostninger i øvrigt	492.850	377.085
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	2.524	273
Øvrige finansielle omkostninger	0	66.590
	570.292	**455.996**

6 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	21.033	24.662
Ændring af udskudt skat	48.292	128.852
Regulering vedrørende tidligere år	8.082	0
	77.407	**153.514**

7 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	17.028.093	83.000
Kostpris ultimo	**17.028.093**	**83.000**
Af- og nedskrivninger primo	0	(26.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(26.000)**
Dagsværdireguleringer primo	14.678.243	0
Årets dagsværdireguleringer	167.315	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**14.845.558**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**31.873.651**	**57.000**

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, en beboelsesejendom med 2 boliglejemål samt en ejerlejlighed med 1 lejemål. 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 investeringsejendommes 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% (31.12.2023: 4,00%)
- beboelsesejendomme med 2 boliglejemål 4,57% (31.12.2023: 4,00%)
- ejerlejligheder 4,00% (31.12.2023: 4,00%)

Det gennemsnitlige afkastkrav på selskabets investeringsejendomme udgør 4,11% pr. 31.12.2024 (31.12.2023: 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 3.454 t.kr. Omvendt vil et fald i det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.430 t.kr.

8 Virksomhedskapital

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

9 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Materielle aktiver	3.323.183	3.274.891
Udskudt skat i alt	**3.323.183**	**3.274.891**

Bevægelser i året	2024 kr.	2023 kr.
Primo	3.274.891	3.146.039
Indregnet i resultatopgørelsen	48.292	128.852
Ultimo	**3.323.183**	**3.274.891**

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	258.040	252.431	19.109.675	18.497.995
	258.040	**252.431**	**19.109.675**	**18.497.995**

11 Dagsværdioplysninger

	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	31.873.651
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	167.315

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gloria Finis Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.873.651 kr.

14 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 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

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.

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.

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.