

Black Estate byGladys ApS

Thomas Helsteds Vej 7A, 8660 Skanderborg
CVR-nr. 41 12 77 91

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. maj 2025

Gladys Cristina Jensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Black Estate byGladys ApS Thomas Helsteds Vej 7A 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 41 12 77 91 Stiftet: 31. januar 2020 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Gladys Cristina Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Rådhusstorvet 13-19 8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Black Estate byGladys ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 28. maj 2025

Direktion:

Gladys Cristina Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Black Estate byGladys ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Black Estate byGladys ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24680

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er som forventet. Begge lejligheder har været udlejet i helt eller delvist i året 2024. Der har været tomgang i en af lejlighederne i periode i 2024. Derudover har der været lejeindtægter i alle øvrige måneder. Der er fuld udlejning ultimo 2024.

Selskabets ledelse er opmærksom på at selskabskapitalen er tabt jf. selskabslovens §119. Det forventes fortsat at selskabets egenkapital vil blive reetableret ved egen drift i de kommende år. Moderselskabet forventes at give koncerntilskud i 2025 - hvorved egenkapitalen reetableres.

Der er modtaget tilbagetrædelseserklæring fra tilknyttede selskaber. Indregnet gæld pr. 31. december 2024 til disse lyder på 2.390 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		140.593	177.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-518.239	-116.621
Driftsresultat		-377.646	60.738
Andre finansielle omkostninger	1	-95.146	-93.167
Resultat før skat		-472.792	-32.429
Skat af årets resultat	2	103.971	7.135
Årets resultat		-368.821	-25.294
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-368.821	-25.294
I alt		-368.821	-25.294

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		5.236.768	5.755.007
Materielle anlægsaktiver	3	5.236.768	5.755.007
Anlægsaktiver		5.236.768	5.755.007
<hr/>			
Udskudte skatteaktiver		136.502	22.490
Andre tilgodehavender		2.000	0
Tilgodehavender		138.502	22.490
Likvide beholdninger		88.556	139.459
Omsætningsaktiver		227.058	161.949
<hr/>			
Aktiver		5.463.826	5.916.956
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-518.321	-149.500
Egenkapital		-478.321	-109.500
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.281.246	3.417.855
Deposita		63.300	66.261
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.344.546	3.484.116
Gæld til realkreditinstitutter		137.300	138.405
Gæld til pengeinstitutter		2.008	581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.417	12.419
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.389.859	2.336.110
Skyldigt sambeskatningsbidrag		10.041	18.522
Anden gæld		45.976	36.303
Kortfristede gældsforpligtelser		2.597.601	2.542.340
Gældsforpligtelser		5.942.147	6.026.456
<hr/>			
Passiver		5.463.826	5.916.956
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-149.500	-109.500
Forslag til resultatdisponering		-368.821	-368.821
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-518.321	-478.321

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	35.090	34.552
Finansielle omkostninger i øvrigt	60.056	58.615
	95.146	93.167
<hr/>		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.041	18.522
Regulering af udskudt skat	-114.012	-25.657
	-103.971	-7.135
<hr/>		

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	5.857.233
Kostpris 31. december 2024	5.857.233
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-102.226
Årets værdireguleringer	-518.239
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-620.465
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	5.236.768

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	5.236.768
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-518.239

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af to udlejningsejendom i Aarhus C, som blev anskaffet i 2020 og 2021.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast årligt for de kommende 5 år vurderes at udgøre 216 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2.0 til 2.2 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 63 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,13 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,13 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus C.

En ændring i forrentningen på 0,1 % vil give ændring i værdierne på ca. 344 tkr.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.418.546	137.300	2.731.382	3.556.260
Deposita	63.300	0	69.900	66.261
	3.481.846	137.300	2.801.282	3.622.521

Noter

5 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BONG HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.968 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.441 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.472 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.416 t.kr.

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2024	2023
	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Black Estate byGladys ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.