

Globex Ejendomsselskab ApS

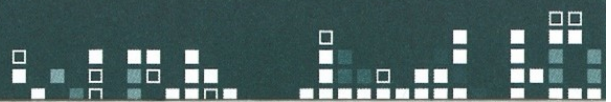
Holsbjergvej 38
2620 Albertslund
CVR-nr. 10945410

Årsrapport for 2022

53. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. juli 2023

Martin Kenneth Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Globex Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 30. juni 2023

Direktion

Martin Kenneth Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Globex Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Globex Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 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 væsentlig 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har ikke angivet moms rettidigt, hvilket kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. Der er inden datoen for aflæggelse af regnskabet foretaget angivelser af moms for alle perioder af regnskabsåret.

Vallensbæk Strand, den 30. juni 2023

Sønderup I/S

Statsautoriseret revisorer

CVR-nr. 31824559

Morten Rasmussen

Registreret revisor

mne12275

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Globex Ejendomsselskab ApS Holsbjergvej 38 2620 Albertslund
CVR-nr.	10945410
Stiftelsesdato	26. juni 1970
Hjemsted	Albertslund
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Martin Kenneth Hansen, Direktør
Revisor	Sønderup I/S Statsautoriseret revisorer Strandesplanaden 110, 2 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559
Pengeinstitut	Sydbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje ejendomme til udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -78.785, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 19.570.178, og en egenkapital på kr. 4.108.999.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		682.783	1.370.378
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-465.456	-440.396
Driftsresultat		217.327	929.982
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	12.591
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-16.060	-35.664
Andre finansielle omkostninger		-297.037	-274.331
Resultat før skat		-95.770	632.578
Skat af årets resultat	1	16.985	-139.961
Årets resultat		-78.785	492.617
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-78.785	492.617
Resultatdisponering		-78.785	492.617

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	18.986.259	18.849.667
Indretning af lejede lokaler	3	111.257	0
Materielle anlægsaktiver		19.097.516	18.849.667
Anlægsaktiver		19.097.516	18.849.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.971	33.928
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		290.986	1.389.610
Periodeafgrænsningsposter		73.333	0
Tilgodehavender		463.290	1.423.538
Likvide beholdninger		9.373	0
Omsætningsaktiver		472.663	1.423.538
Aktiver		19.570.178	20.273.206

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.983.999	4.062.784
Egenkapital		4.108.999	4.187.784
Hensættelser til udskudt skat	4	1.460.914	1.477.899
Hensatte forpligtelser		1.460.914	1.477.899
Gæld til kreditinstitutter		9.454.892	9.984.038
Gæld til banker		845.000	1.037.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.299.892	11.021.038
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		728.407	724.799
Gæld til banker		508.674	518.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.539.906	750.157
Sambeskatningsbidrag		0	173.888
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		883.386	1.388.710
Kortfristede gældsforpligtelser		3.700.373	3.586.485
Gældsforpligtelser		14.000.265	14.607.523
Passiver		19.570.178	20.273.206
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Antal ansatte	9		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	4.062.784	4.187.784
Årets resultat	0	-78.785	-78.785
Egenkapital 31. december 2022	125.000	3.983.999	4.108.999

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-16.985	-33.927
Aktuelt skat	0	173.888
	<u>-16.985</u>	<u>139.961</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	21.639.791	21.628.165
Tilgang i årets løb	583.504	11.626
Kostpris ultimo	<u>22.223.295</u>	<u>21.639.791</u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.790.124	-2.349.728
Årets afskrivninger	-446.913	-440.396
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-3.237.037</u>	<u>-2.790.124</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.986.258</u>	<u>18.849.667</u>
3. Indretning af lejede lokaler		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	129.800	0
Kostpris ultimo	<u>129.800</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-18.543	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-18.543</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>111.257</u>	<u>0</u>
4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	-1.477.899	-1.511.826
Årets ændring udskudt skat	16.985	33.927
Saldo ultimo	<u>-1.460.914</u>	<u>-1.477.899</u>

Noter

	2022	2021	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	9.585.590	536.407	7.403.379
Gæld til banker	845.000	192.000	77.000
Amortisering af låneomkostninger	-130.698	7.261	-94.393
	10.299.892	735.668	7.385.986

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en finansiel leasing kontrakt som er uopsigelige i leasingperioden. Restleasingforpligtelsen udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 442. Løbende i 44 måneder.

Selskabet har indgået en huslejekontrakt der er uopsigelig frem til den 1. oktober 2024 og herefter med 12 månedes varsel opsigelsesvarsel. Huslejeforpligtelsen udgør på 31. december 2022 t.kr 340.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattet indkomst, for de selskaber der indgår i sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KH Holding 1997 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties, som påhviler de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er udstedt realkredit- og ejerpantebreve i ejendomme for nom. t.kr. 13.200 til sikkerhed for selskabets og koncernselskabers bank- og prioritetsgæld. Forpligtelsen for hele koncernen pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 12.069 Den bogførte værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2022 er t.kr. 18.986

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Globex A/S's bankgæld. Forpligtelsen er pr. 31. december 2022 på t.kr. 533

8. Ejerskab

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Globex A/S, Holsbergsvej 38-40, 2620 Albertslund.

9. Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

Der er ikke udbetalt løn til ansatte i 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Globex Ejendomsselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover er der tilvalgt enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomsudlejning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter periodiseringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-75 år	0%
Indretning af lejede lokaler	7 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere

Anvendt regnskabspraksis

genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter bankindestående.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.