



Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Møllegade 71
6400 Sønderborg

T 7870 6400

E sonderborg@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

FSR - danske revisorer

Glawion Ejendomsudlejning ApS

Mågevej 72
6300 Gråsten

Årsrapport for 2017
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Klaus Glawion
dirigent

CVR-nr. 37 85 31 86

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
 Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Glawion Ejendomsudlejning 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 31. maj 2018

Direktion

Klaus Glawion
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Glawion Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Glawion Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Sønderborg, den 31. maj 2018

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA
Registreret revisor
MNE-nr. mne17021

Niels Peter Skødt
Registreret revisor
MNE-nr. mne3489

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 188.631, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.495.463.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glawion Ejendomsudlejning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Bruttolejeindtægter

Huslejeindtægten indregnes lineært i lejeperioden.

Anvendt regnskabspraxis

Nettoomsætningen indregnes exclusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftudgifter

Omkostninger vedrørende ejendommen indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	2.000.016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		347.524	365
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-56.088	-56
Resultat før finansielle poster		291.436	309
Finansielle indtægter		31.400	26
Finansielle omkostninger		-79.639	-87
Resultat før skat		243.197	248
Skat af årets resultat		-54.566	-52
Årets resultat		188.631	196
Foreslået udbytte		0	31
Overført resultat		188.631	165
		188.631	196

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.638.094	2.678
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>16</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.638.094</u>	<u>2.694</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.638.094</u>	<u>2.694</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.206	57
Andre tilgodehavender		961.762	603
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledels	1	<u>0</u>	<u>15</u>
Tilgodehavender		<u>981.968</u>	<u>675</u>
Likvide beholdninger		<u>90.201</u>	<u>178</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.072.169</u>	<u>853</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.710.263</u></u>	<u><u>3.547</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overkurs ved emission		0	1.092
Overført resultat		1.445.463	165
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>31</u>
Egenkapital		<u>1.495.463</u>	<u>1.338</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>298.000</u>	<u>293</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>298.000</u>	<u>293</u>
Banker		363.753	373
Prioritetsgæld		1.166.916	1.224
Deposita		<u>150.000</u>	<u>150</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>1.680.669</u>	<u>1.747</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	66.873	68
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.627	0
Selskabsskat		95.357	44
Anden gæld		<u>57.274</u>	<u>47</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>236.131</u>	<u>169</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.916.800</u>	<u>1.916</u>
Passiver i alt		<u>3.710.263</u>	<u>3.547</u>
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledels		
Mellemregningskonto (ulovligt lån) Klaus Glawion	0	15

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	15.443	0
Lån optaget og indfriet i året	0	15
Lån tilbagebetalt i året	15.443	0
Rentefod (%)	10,00%	10,00%

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	385.911	373.753	10.000	315.000
Prioritetsgæld	1.279.262	1.223.789	56.873	924.707
Deposita	150.000	150.000	0	0
	1.815.173	1.747.542	66.873	1.239.707

3 Eventualposter m.v.

Selskabet har overfor tredjemands engagement med pengeinstitut stillet sikkerhed i ejerpantebrev for ialt t. kr. 1.225, engagementet udgør i alt t. kr. 917.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 1.224, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t. kr. 2.638.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 1.225 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t. kr. 1.225 til sikkerhed for bankgæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niels Peter Skødt

Som Revisor
PID: 9208-2002-2-709869973426 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2018 kl.: 10:04:58
Underskrevet med NemID

Claus Kindberg

Som Revisor
PID: 9208-2002-2-053463470226 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2018 kl.: 10:00:44
Underskrevet med NemID

Klaus Glawion

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-158283400369 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2018 kl.: 14:07:59
Underskrevet med NemID

Klaus Glawion

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-158283400369 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2018 kl.: 14:07:59
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 334f0717JXip11791873