



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Glawion Ejendomsudlejning ApS

Sejrsvej 56
6300 Gråsten

CVR-nr. 37 85 31 86

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. april 2024

Klaus Glawion
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	7
Balance 31. december 2023	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. april 2024

Direktion

Klaus Glawion

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Aabenraa, den 17. april 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Michael Hansen
Statsautoriseret revisor
mne49137

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 155.623, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.167.851.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glawion Ejendomsudlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indeholder lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme mv. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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	30 år	50 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		283.015	308.209
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-40.070</u>	<u>-40.070</u>
Resultat før finansielle poster		242.945	268.139
Finansielle indtægter	1	4.268	3.504
Finansielle omkostninger		<u>-47.084</u>	<u>-43.891</u>
Resultat før skat		200.129	227.752
Skat af årets resultat		<u>-44.506</u>	<u>-49.600</u>
Årets resultat		<u>155.623</u>	<u>178.152</u>
Overført resultat		<u>155.623</u>	<u>178.152</u>
		<u>155.623</u>	<u>178.152</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.397.744</u>	<u>2.437.814</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.397.744</u>	<u>2.437.814</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.397.744</u>	<u>2.437.814</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		516.901	382.162
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.017</u>	<u>11.902</u>
Tilgodehavender		<u>524.918</u>	<u>394.064</u>
Likvide beholdninger		<u>98.943</u>	<u>120.540</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>623.861</u>	<u>514.604</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.021.605</u></u>	<u><u>2.952.418</u></u>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.117.851	962.227
Egenkapital		1.167.851	1.012.227
Hensættelse til udskudt skat		292.000	292.000
Hensatte forpligtelser i alt		292.000	292.000
Gæld til realkreditinstitutter		914.803	972.401
Andre kreditinstitutter		195.285	285.312
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.110.088	1.257.713
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	92.397	74.310
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		108.583	47.464
Selskabsskat		44.506	50.600
Anden gæld		41.930	53.854
Deposita		156.250	156.250
Kortfristede gældsforpligtelser		451.666	390.478
Gældsforpligtelser i alt		1.561.754	1.648.191
Passiver i alt		3.021.605	2.952.418
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	962.228	1.012.228
Årets resultat	0	155.623	155.623
Egenkapital 31. december 2023	50.000	1.117.851	1.167.851

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.225	3.504
Andre finansielle indtægter	43	0
	<u>4.268</u>	<u>3.504</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.029.711	972.400	57.597	681.514
Andre kreditinstitutter	302.312	230.085	34.800	57.000
	<u>1.332.023</u>	<u>1.202.485</u>	<u>92.397</u>	<u>738.514</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Glawion Invest ApS, CVR-nr. 36 02 47 20 (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 972 t.kr., er der givet pant på nom. 1.186 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.398 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.225 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og gælden i tilknyttet virksomhed, Atlas Hydraulik Service ApS.

Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i Atlas Hydraulik Service ApS.

Selskabet har stillet kaution for alt mellemværende mellem den tilknyttede virksomhed Atlas Hydraulik Service ApS og dens kreditinstitut.

Klaus Glawion

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Glawion

Direktør

ID: 513b54a6-55e1-45f1-9bec-7980a4768e2f

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 18:28:45

Underskrevet med MitID



Lars Duisberg Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Statsautoriseret revisor

ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 21:26:27

Underskrevet med MitID



Michael Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Hansen

Statsautoriseret revisor

ID: e5aecd7e-c8c6-4515-8e70-cac762719ae1

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 07:09:50

Underskrevet med MitID



Klaus Glawion

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Glawion

Dirigent

ID: 513b54a6-55e1-45f1-9bec-7980a4768e2f

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 16:26:17

Underskrevet med MitID

