



**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 2022  
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. april 2023

---

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

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	7
Balance 31. december 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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. marts 2023

### 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 2022 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 revisors 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 31. marts 2023

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

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34189

Michael Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49137

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 178.152, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.012.227.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glawion Ejendomsudlejning ApS for 2022 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- 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 posteringer 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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>308.209</b>	<b>294.763</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-40.070</u>	<u>-40.068</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>268.139</b>	<b>254.695</b>
Finansielle indtægter	1	3.504	17.738
Finansielle omkostninger		<u>-43.891</u>	<u>-45.692</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>227.752</b>	<b>226.741</b>
Skat af årets resultat		<u>-49.600</u>	<u>-50.041</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>178.152</u></b>	<b><u>176.700</u></b>
Overført resultat		<u>178.152</u>	<u>176.700</u>
		<b><u>178.152</u></b>	<b><u>176.700</u></b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.437.814</u>	<u>2.477.883</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.437.814</b></u>	<u><b>2.477.883</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.437.814</b></u>	<u><b>2.477.883</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		382.162	172.702
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.902</u>	<u>9.795</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>394.064</b></u>	<u><b>182.997</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>120.540</b></u>	<u><b>125.233</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>514.604</b></u>	<u><b>308.230</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.952.418</b></u></u>	<u><u><b>2.786.113</b></u></u>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		962.227	784.075
<b>Egenkapital</b>		<b>1.012.227</b>	<b>834.075</b>
Hensættelse til udskudt skat		292.000	293.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>292.000</b>	<b>293.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		972.401	1.029.710
Andre kreditinstitutter		285.312	300.519
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.257.713</b>	<b>1.330.229</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	74.310	74.025
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	12.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.464	2.781
Selskabsskat		50.600	48.620
Anden gæld		53.854	33.383
Deposita		156.250	150.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>390.478</b>	<b>328.809</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.648.191</b>	<b>1.659.038</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.952.418</b>	<b>2.786.113</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	784.075	834.075
Årets resultat	0	178.152	178.152
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>962.227</b>	<b>1.012.227</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.504	17.738
	<b>3.504</b>	<b>17.738</b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.086.735	1.029.711	57.310	740.274
Andre kreditinstitutter	317.519	302.312	17.000	215.000
	<b>1.404.254</b>	<b>1.332.023</b>	<b>74.310</b>	<b>955.274</b>

## 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, 1.030 t.kr., er der givet pant på nom. 1.186 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.437 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.

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.

## Klaus Glawion

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Glawion

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 07:14:40

Underskrevet med MitID



## Lars Duisberg Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Statsautoriseret revisor

ID: 80046972

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 07:56:43

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Hansen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michael Hansen

Statsautoriseret revisor

ID: 46811163

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 07:18:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Klaus Glawion

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Glawion

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 08:55:53

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6575a3uMXgw249779788

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](http://www.esignatur.dk).