



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

**T** 7462 4949

**E** aabenraa@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

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 2021**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. juli 2022

---

Klaus Glawion  
dirigent

*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 2021	7
Balance 31. december 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. juni 2022

### 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 2021 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 21. juni 2022

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

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34189

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 176.700, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 834.075.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glawion Ejendomsudlejning ApS for 2021 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 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 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>294.763</b>	<b>283.203</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-40.068</u>	<u>-40.070</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>254.695</b>	<b>243.133</b>
Finansielle indtægter	1	17.738	59.451
Finansielle omkostninger		<u>-45.692</u>	<u>-115.709</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>226.741</b>	<b>186.875</b>
Skat af årets resultat		<u>-50.041</u>	<u>-41.713</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>176.700</u></b>	<b><u>145.162</u></b>
Foreslået udbytte		0	1.500.000
Overført resultat		<u>176.700</u>	<u>-1.354.838</u>
		<b><u>176.700</u></b>	<b><u>145.162</u></b>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.477.883</u>	<u>2.517.953</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.477.883</b></u>	<u><b>2.517.953</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.477.883</b></u>	<u><b>2.517.953</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		500	750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		172.702	1.549.838
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.795</u>	<u>12.814</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>182.997</b></u>	<u><b>1.563.402</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>125.233</b></u>	<u><b>156.455</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>308.230</b></u>	<u><b>1.719.857</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.786.113</b></u></u>	<u><u><b>4.237.810</b></u></u>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		784.075	607.375
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>834.075</b>	<b>2.157.375</b>
Hensættelse til udskudt skat		293.000	291.579
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>293.000</b>	<b>291.579</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.029.710	1.086.736
Andre kreditinstitutter		300.519	317.637
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.330.229</b>	<b>1.404.373</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	74.025	71.975
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	24.787
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.781	0
Selskabsskat		48.620	47.906
Anden gæld		33.383	89.815
Deposita		150.000	150.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>328.809</b>	<b>384.483</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.659.038</b>	<b>1.788.856</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.786.113</b>	<b>4.237.810</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	607.375	1.500.000	2.157.375
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	176.700	0	176.700
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>784.075</b>	<b>0</b>	<b>834.075</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.738	59.451
	<b>17.738</b>	<b>59.451</b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.143.476	1.086.735	57.025	798.741
Andre kreditinstitutter	332.872	317.519	17.000	245.000
	<b>1.476.348</b>	<b>1.404.254</b>	<b>74.025</b>	<b>1.043.741</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, 1.087 t.kr., er der givet pant på nom. 1.186 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.478 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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-158283400369  
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2022 kl.: 09:32:29  
Underskrevet med NemID

## Lars Duisberg Jørgensen

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 80046972  
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2022 kl.: 09:36:11  
Underskrevet med NemID

## Klaus Glawion

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-158283400369  
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2022 kl.: 11:43:00  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 45fc03SQQhq248024259

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).