



**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 2024
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. februar 2025

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	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	7
Balance 31. december 2024	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 14. februar 2025

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 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 virksomheden 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 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.

Aabenraa, den 14. februar 2025

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 2024 udviser et overskud på kr. 198.593, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.366.443.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glawion Ejendomsudlejning ApS for 2024 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		319.412	283.015
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-40.070</u>	<u>-40.070</u>
Resultat før finansielle poster		279.342	242.945
Finansielle indtægter	2	3.600	4.268
Finansielle omkostninger		<u>-28.567</u>	<u>-47.084</u>
Resultat før skat		254.375	200.129
Skat af årets resultat		<u>-55.782</u>	<u>-44.506</u>
Årets resultat		<u>198.593</u>	<u>155.623</u>
Foreslået udbytte		317.000	0
Overført resultat		<u>-118.407</u>	<u>155.623</u>
		<u>198.593</u>	<u>155.623</u>

Balance 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.357.675</u>	<u>2.397.744</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.357.675</u>	<u>2.397.744</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.357.675</u>	<u>2.397.744</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		388.710	516.901
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>8.017</u>
Tilgodehavender		<u>388.710</u>	<u>524.918</u>
Likvide beholdninger		<u>93.786</u>	<u>98.943</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>482.496</u>	<u>623.861</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.840.171</u></u>	<u><u>3.021.605</u></u>

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		999.443	1.117.851
Foreslået udbytte for regnskabsåret		317.000	0
Egenkapital		1.366.443	1.167.851
Hensættelse til udskudt skat		291.000	292.000
Hensatte forpligtelser i alt		291.000	292.000
Gæld til realkreditinstitutter		856.917	914.803
Andre kreditinstitutter		0	195.285
Langfristede gældsforpligtelser	3	856.917	1.110.088
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	57.886	92.397
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	108.583
Selskabsskat		56.782	44.506
Anden gæld		46.893	41.930
Deposita		156.250	156.250
Kortfristede gældsforpligtelser		325.811	451.666
Gældsforpligtelser i alt		1.182.728	1.561.754
Passiver i alt		2.840.171	3.021.605
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.117.850	0	1.167.850
Årets resultat	0	-118.407	317.000	198.593
Egenkapital 31. december 2024	50.000	999.443	317.000	1.366.443

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.297	4.225
Andre finansielle indtægter	303	43
	3.600	4.268

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	972.400	914.803	57.886	622.460
Andre kreditinstitutter	230.085	0	0	0
	1.202.485	914.803	57.886	622.460

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 915 t.kr., er der givet pant på nom. 1.186 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.357 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. Gælden til pengeinstituttet i Atlas Hydraulik Service ApS udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 630.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

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: 20-02-2025 kl.: 11:27:36

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: 21-02-2025 kl.: 07:54:14

Underskrevet med MitID



Michael Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Hansen

Statsautoriseret revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 20-02-2025 kl.: 11:29:51

Underskrevet med MitID



Klaus Glawion

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Glawion

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2025 kl.: 17:46:45

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8db659UK1Q252362516

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.