
Luks Udlejningsejendomme ApS

CVR-nr.: 40182683

Mejervej 1
7700 Thisted

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/02/2026

Søren Wittrup Lukassen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Luks Udlejningsejendomme ApS
Mejervej 1
7700 Thisted

CVR-nr.: 40182683
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Luks Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

, den

Direktion

Søren Wittrup Lukassen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er drift og udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift og resultat anses for værende utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Årsrapporten for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- 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 de er sandsynlige, og kan indregnes pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indbetalt husleje.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter driftsudgifter på ejendommene.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabet.

Afskrivninger

I afskrivninger indgår årets afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt forskydninger i tidligere års afskrivning ved afgang af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske skat skal fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssig underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer og fradrag for af- og nedskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70%
Bygningsforbedringer	50 år	0%
Installationer	8 år	0%

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		90.518	136.075
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-773.774	-66.731
Resultat af ordinær primær drift		-683.256	69.344
Andre finansielle indtægter		13.720	30.977
Øvrige finansielle omkostninger		-240.175	-166.231
Ordinært resultat før skat		-909.711	-65.910
Skat af årets resultat	2	245.734	45.271
Årets resultat		-663.977	-20.639
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-663.977	-20.639
I alt		-663.977	-20.639

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		6.514.495	7.182.680
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.965	21.076
Materielle anlægsaktiver i alt		6.528.460	7.203.756
Anlægsaktiver i alt		6.528.460	7.203.756
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		140.953	94.405
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.046	0
Tilgodehavende skat		296.599	50.422
Tilgodehavender moms og afgifter		3.103	0
Andre tilgodehavender		5.024	9.009
Tilgodehavender i alt		450.725	153.836
Likvide beholdninger		722.418	220.902
Omsætningsaktiver i alt		1.173.143	374.738
AKTIVER I ALT		7.701.603	7.578.494

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-574.638	89.339
Egenkapital i alt		-524.638	139.339
Gæld til realkreditinstitutter		2.033.659	2.090.826
Kontraktlige forpligtelser		59.500	59.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.093.159	2.150.326
Gæld til realkreditinstitutter		54.356	47.643
Gæld til banker		0	3.100.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.847
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.950.200	1.540.507
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		128.526	596.178
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.133.082	5.288.829
Gældsforpligtelser i alt		8.226.241	7.439.155
PASSIVER I ALT		7.701.603	7.578.494

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	89.339	0	139.339
Årets resultat	0	-663.977	0	-663.977
Egenkapital, ultimo	50.000	-574.638	0	-524.638

Selskabskapitalen består af 50 anparter á nominelt kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2025 kr.	2024 kr.
Bygninger	63.996	59.620
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.111	7.111
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	702.667	0
	773.774	66.731

2. Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	246.177	50.422
Regulering vedrørende tidligere år	-443	-5.151
	24.5734	45.271

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.088.015	54.356	2.033.659	1.830.543
	2.088.015	54.356	2.033.659	1.830.543

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der er ikke udbetalt vederlag til personale eller direktion.