

---

# EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS

**CVR-nr.: 33365284**

Graham Bells Vej 23A  
8200 Aarhus N

Årsrapport  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/03/2025**

---

**Michael G Nielsen**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS<br>Graham Bells Vej 23A<br>8200 Aarhus N   |
|                     | CVR-nr.: 33365284<br>Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024  |
| <b>Revisor</b>      | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Værkmestergade 2, 18<br>8000 Aarhus C<br>DK Danmark<br>CVR-nr.: 33963556<br>P-enhed: 1017194999 |

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2023 - 30. september 2024 for EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 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.

Århus N, den 27/03/2025

### Direktion

Carsten Guldmann  
Direktør

Jørgen Guldmann  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Århus, den 27/03/2025

Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556  
Henrik Vedel, mne10052  
Statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556  
Jesper Brandt Pedersen, mne51045  
Statsautoriseret revisor

# **Ledelsesberetning**

## **Hovedaktiviteter**

Selskabet har aktiviteter inden for ejendomsudlejning og ejendomshandel.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

## **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.,

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S og selskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Bygninger                  | 25 år med 50% i scrapværdi |
| Installationer i bygninger | 10 år                      |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Guldmann Invest ApS, Graham Bells Vej 23A, 8200 Århus N

### Koncernforhold

Regnskabet for Ejendomsselskabet Lystrupvej 50 ApS indgår I koncernregnskabet for Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S, Graham Bells Vej 23A, 8200 Århus N, CVR nr. 73 43 81 28

## Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

|   | Note | 2023/24          | 2022/23          |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Nettoomsætning  |      | 3.446.409        | 2.812.208        |
| Eksterne omkostninger   |      | -1.431.830       | -1.390.580       |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>2.014.579</b> | <b>1.421.628</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -638.928         | -489.907         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>1.375.651</b> | <b>931.721</b>   |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 974              | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -706.085         | -231.586         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>670.540</b>   | <b>700.135</b>   |
| Skat af årets resultat  |      | -322.797         | -225.823         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>347.743</b>   | <b>474.312</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                  |
| Overført resultat   |      | 347.743          | 474.312          |
| <b>I alt</b>  |      | <b>347.743</b>   | <b>474.312</b>   |

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

|   | Note     | 2023/24           | 2022/23           |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | kr.               | kr.               |
| Grunde og bygninger                         |          | 40.570.228        | 35.627.518        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>1</b> | <b>40.570.228</b> | <b>35.627.518</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |          | <b>40.570.228</b> | <b>35.627.518</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |          | 1.130.209         | 817.861           |
| Andre tilgodehavender                       |          | 81.179            | 97.161            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |          | <b>1.211.388</b>  | <b>915.022</b>    |
| Likvide beholdninger                        |          | 58.100            | 46.584            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |          | <b>1.269.488</b>  | <b>961.606</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        |          | <b>41.839.716</b> | <b>36.589.124</b> |

## Balance 30. september 2024

### Passiver

|   | Note | 2023/24           | 2022/23           |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | kr.               | kr.               |
| Registreret kapital mv.   |      | 100.000           | 100.000           |
| Overført resultat   |      | 14.967.577        | 14.619.834        |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |      | <b>15.067.577</b> | <b>14.719.834</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 10.938.464        | 11.582.218        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>10.938.464</b> | <b>11.582.218</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 655.556           | 732.601           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 10.800            | 27.161            |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |      | 12.156.563        | 8.546.848         |
| Skyldig selskabsskat  |      | 288.082           | 227.095           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 2.722.674         | 753.367           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>15.833.675</b> | <b>10.287.072</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |      | <b>26.772.139</b> | <b>21.869.290</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |      | <b>41.839.716</b> | <b>36.589.124</b> |

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 44.172.889                             |
| Tilgang                             | 5.581.638                              |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>49.754.527</b>                      |
| Af- og nedskrivning primo           | (8.545.371)                            |
| Årets afskrivning                   | (638.928)                              |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b>(9.184.299)</b>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>40.570.228</b>                      |

### 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | <b>2023/24</b> |
|------------------------------|----------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0              |