
EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS

CVR-nr.: 33365284

Graham Bells Vej 23A
8200 Aarhus N

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/03/2023

Michael G Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET LYSTRUPVEJ 50 ApS Graham Bells Vej 23A 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 33365284 Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2, 18 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr.: 33963556 P-enhed: 1017194999

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 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 28/03/2023

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 28/03/2023

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556
Søren Marquart Alsen, mne40040
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 poster 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. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Nettoomsætning		2.013.721	2.539.386
Eksterne omkostninger		-1.461.814	-32.584
Bruttoresultat		551.907	2.506.802
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-468.250	-532.110
Resultat af ordinær primær drift		83.657	1.974.692
Andre finansielle indtægter	1	0	20.790
Øvrige finansielle omkostninger	2	-116.121	-73.987
Ordinært resultat før skat		-32.464	1.921.495
Skat af årets resultat		-95.873	-539.793
Årets resultat		-128.337	1.381.702
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-128.337	1.381.702
I alt		-128.337	1.381.702

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		30.522.472	27.279.352
Materielle anlægsaktiver i alt	3	30.522.472	27.279.352
Anlægsaktiver i alt		30.522.472	27.279.352
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.007.036	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.217.118
Andre tilgodehavender		907.418	0
Tilgodehavender i alt		1.914.454	1.217.118
Likvide beholdninger		113.637	344.160
Omsætningsaktiver i alt		2.028.091	1.561.278
AKTIVER I ALT		32.550.563	28.840.630

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		14.145.522	14.273.859
Egenkapital i alt		14.245.522	14.373.859
Gæld til realkreditinstitutter		12.303.016	13.025.947
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	12.303.016	13.025.947
Gæld til realkreditinstitutter		734.733	736.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.600	9.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.642.348	0
Skyldig selskabsskat		97.145	541.065
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.518.199	153.289
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.002.025	1.440.824
Gældsforpligtelser i alt		18.305.041	14.466.771
PASSIVER I ALT		32.550.563	28.840.630

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	20.790
	<u>0</u>	<u>20.790</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	41.207	0
Andre renteomkostninger, valutatab o.l.	74.914	73.987
	<u>116.121</u>	<u>73.987</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	34.866.566
Tilgang	3.711.370
Kostpris ultimo	<u>38.577.936</u>
Af- og nedskrivning primo	-7.587.214
Årets afskrivning	-468.250
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-8.055.464</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.522.472</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Kortfristet del af prioritetsgæld	734.733	736.870
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	734.733	736.870
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12.303.016	13.025.947
	12.303.016	13.025.947
Efter mere end 5 år forfalder	9.998.452	10.337.743

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Bankgælden er sikret ved underpant i ejendommen.
Bankgælden er per 30/9-2022 0,00 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme t.kr. 30.522

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Guldmann Holding af 31. marts 2004 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0