



Revisionscentret Ribe

Godkendt revisionsanpartsselskab

Tal med os *Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet Lustrup ApS
Strengvej 33
6760 Ribe

CVR-nr.: 39694484

ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 - 31. december 2024

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. maj 2025

Lars Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	10
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Lustrup ApS.

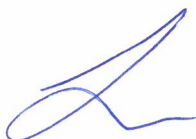
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen og betyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december, 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

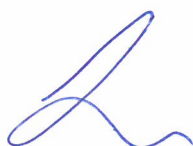
Ribe, den 2. maj 2025

Direktion

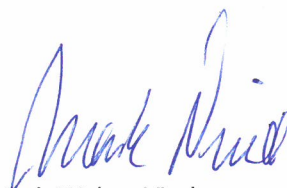


Lars Nielsen
Direktør

Bestyrelse



Lars Nielsen
Bestyrelsesmedlem



Mark Weber Vind
Bestyrelsesmedlem

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lustrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lustrup ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 2. maj 2025

Revisionscentret Ribe
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 18936305


Bjarne Barsballe
Registreret revisor
mne17319

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udleje af ejendommen Seminarievej 16B, Ribe til søsterselskabet Ribe Bryghus ApS.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lustrup ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0%

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december 2024

	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	428.869	423.133
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-91.199	-91.199
Resultat før finansielle poster	337.670	331.934
Andre finansielle omkostninger	-24.757	-27.115
Resultat før skat	312.913	304.819
Skat af årets resultat	-68.822	-67.378
Årets resultat	244.091	237.441
Foreslået udbytte	500.000	0
Overført resultat	-255.909	237.441
Forslag til resultatdisponering	244.091	237.441

BALANCE PR. 31. december 2024
AKTIVER

	2024	2023
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	<u>4.665.524</u>	<u>4.756.723</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>4.665.524</u>	<u>4.756.723</u>
Anlægsaktiver	<u>4.665.524</u>	<u>4.756.723</u>
Andre tilgodehavender	<u>4.539</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>4.539</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>1.069.549</u>	<u>861.138</u>
Omsætningsaktiver	<u>1.074.088</u>	<u>861.138</u>
Aktiver	<u>5.739.612</u>	<u>5.617.861</u>

BALANCE PR. 31. december 2024

PASSIVER

	2024 DKK	2023 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.603.143	2.859.053
Foreslået udbytte	500.000	0
EGENKAPITAL	3.153.143	2.909.053
Hensættelser til udskudt skat	143.700	125.600
Hensatte forpligtigelser	143.700	125.600
Prioritetsgæld	2.049.163	2.195.552
Deposita	120.000	120.000
2 Langfristede gældsforpligtigelser	2.169.163	2.315.552
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	150.700	150.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.657	0
Selskabsskat	50.722	49.178
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	57.527	58.178
Kortfristede gældsforpligtigelser	273.606	267.656
Passiver	5.739.612	5.617.861
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Antal personer beskæftiget

Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Antal personer beskæftiget	0	0

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld	2.345.852	2.199.863	150.700	1.506.000
Deposita	120.000	120.000	0	120.000
Langfristede gældsforpligtigelser	2.465.852	2.319.863	150.700	1.626.000
			2024	2023
			DKK	DKK

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet Lustrup Holding ApS' og søsterselskabet Ribe Bryghus ApS' bankmellemværende med Nordea. Gælden i forbindelse med selvskyldnerkautionen udgjorde pr. 31. december 2024 kr. 0.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lustrup Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.264.173 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 4.665.524.