



**Revisionscentret Ribe**  
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50  
6760 Ribe

**T** 7542 0955

**E** info@reviribe.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

*FSR - danske revisorer*

Ejendomsselskabet Lustrup ApS  
Strengvej 33  
6760 Ribe

CVR nr. 39 69 44 84  
-----

Årsrapport for 2023

Godkendt på generalforsamlingen den 30. maj 2024

Som dirigent:

---

Lars Nielsen

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder

**Tal med os**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 6
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2023.....	7
Balance pr. 31. december 2023.....	8 - 9
Noter.....	10

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Lustrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Ribe, den 23. april 2024

Direktion:

---

Lars Nielsen

Bestyrelse:

---

Lars Nielsen

---

Mark Weber Vind

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lustrup ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Lustrup ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 23. april 2024

Revisionscentret Ribe  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 18 93 63 05

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

## Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger mv.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

Kostprisen 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:

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		423.133	430.242
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-91.199</u>	<u>-91.199</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		331.934	339.043
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	2.090
Andre finansielle omkostninger		<u>-27.115</u>	<u>-31.567</u>
RESULTAT FØR SKAT		304.819	309.566
Skat af årets resultat		<u>-67.378</u>	<u>-68.097</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>237.441</u></u>	<u><u>241.469</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>237.441</u>	<u>241.469</u>
Disponeret i alt		<u><u>237.441</u></u>	<u><u>241.469</u></u>



## Balance pr. 31. december 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		<u>4.756.722</u>	<u>4.847.921</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.756.722</u>	<u>4.847.921</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u><u>4.756.722</u></u>	<u><u>4.847.921</u></u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47.232
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>24.556</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>71.788</u>
Likvide beholdninger		<u>861.138</u>	<u>587.209</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u><u>861.138</u></u>	<u><u>658.997</u></u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.617.860</u></u>	<u><u>5.506.918</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud		2.859.052	2.621.611
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>2.909.052</u></u>	<u><u>2.671.611</u></u>
 <u>HENSATTE FORPLIGTELSE</u>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>125.600</u>	<u>107.400</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u><u>125.600</u></u>	<u><u>107.400</u></u>
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	1	2.195.552	2.341.446
Deposita	1	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>2.315.552</u></u>	<u><u>2.461.446</u></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	150.300	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		49.178	48.897
Anden gæld		<u>58.178</u>	<u>57.564</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>267.656</u></u>	<u><u>266.461</u></u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>2.583.208</u></u>	<u><u>2.727.907</u></u>
 PASSIVER I ALT		 <u><u>5.617.860</u></u>	 <u><u>5.506.918</u></u>
 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	 2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<i><b>Dette år</b></i>	<i><b>Sidste år</b></i>
<b>1. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</u></b>		
Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.659.000	1.811.000
Deposita	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
I alt	<u><u>1.779.000</u></u>	<u><u>1.931.000</u></u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	150.300	150.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u><u>150.300</u></u>	<u><u>150.000</u></u>

### 2. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE 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 2023 kr. 0.

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

### 3. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.414.522 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 4.756.722.