



Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Papirfabrikken 28
8600 Silkeborg
CVR-nr. 37106798

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.04.2021

Kent Villadsen Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance pr. 31.12.2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2020	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Papirfabrikken 28

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 37106798

Stiftelsesdato: 24.09.2015

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen, formand

Kent Villadsen Madsen

Ole Frølich-Hansen

Poul Lysholt Hansen

Peter Høgh

Kim Alexander Berner

Hans Henrik Møller Mortensen

Anders Diernis Simonsen

Jan Skytte Pedersen

Direktion

Kent Villadsen Madsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14.04.2021

Direktion

Kent Villadsen Madsen

direktør

Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen
formand

Kent Villadsen Madsen

Ole Frølich-Hansen

Poul Lysholt Hansen

Peter Høgh

Kim Alexander Berner

Hans Henrik Møller Mortensen

Anders Diernis Simonsen

Jan Skytte Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 14.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af at gennemføre ejendomsprojektet Lysbroengen, Silkeborg, herunder sælge og udleje ejendomme i projektet, samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 11.293 t.kr. i indeværende regnskabsår mod 11.412 t.kr. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med 5.617 t.kr. (6.000 t.kr. for 2019)

Årets resultat før dagsværdiregulering er i overensstemmelse med forventningerne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -15,3 mio.kr. og 18,7mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.314.336	7.184.338
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.617.276	5.999.564
Driftsresultat		12.931.612	13.183.902
Andre finansielle omkostninger		(1.638.793)	(1.771.951)
Årets resultat		11.292.819	11.411.951
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.300.000	1.200.000
Overført resultat		9.992.819	10.211.951
Resultatdisponering		11.292.819	11.411.951

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		153.800.000	145.600.000
Materielle aktiver	1	153.800.000	145.600.000
Anlægsaktiver		153.800.000	145.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.214	43.312
Andre tilgodehavender		22.421	16.788
Tilgodehavender		71.635	60.100
Likvide beholdninger		635.487	1.071.965
Omsætningsaktiver		707.122	1.132.065
Aktiver		154.507.122	146.732.065

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overkurs ved emission		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		23.765.581	13.772.762
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.300.000	1.200.000
Egenkapital		50.065.581	39.972.762
Gæld til realkreditinstitutter		97.615.495	99.168.298
Langfristede gældsforpligtelser	2	97.615.495	99.168.298
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	1.595.137	1.584.045
Deposita		2.523.720	2.470.124
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.465	954.112
Anden gæld		2.582.724	2.582.724
Kortfristede gældsforpligtelser		6.826.046	7.591.005
Gældsforpligtelser		104.441.541	106.759.303
Passiver		154.507.122	146.732.065
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	15.000.000	7.773.198	1.200.000	33.973.198
Ændring i regnskabspraksis	0	0	5.999.564	0	5.999.564
Korrigeret egenkapital primo	10.000.000	15.000.000	13.772.762	1.200.000	39.972.762
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	0	9.992.819	1.300.000	11.292.819
Egenkapital ultimo	10.000.000	15.000.000	23.765.581	1.300.000	50.065.581

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	139.600.436
Tilgange	2.582.724
Kostpris ultimo	142.183.160
Dagsværdireguleringer primo	5.999.564
Årets dagsværdireguleringer	5.617.276
Dagsværdireguleringer ultimo	11.616.840
Regnskabsmæssig værdi ultimo	153.800.000

Selskabets investeringsejendomme består af 89 lejemål i Silkeborg beliggende ved Lysbroengen. Ejendommen er fuld udlejet pr. balancedagen og består udelukkende af beboelseslejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets boligejendomme udgør 5% pr. 31.12.2020.

En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis - 15,3 mio.kr. og 18,7 mio.kr.

Udover fastsættelsen af afkastkravet indgår der i dagsværdiberegningen en række væsentlige forudsætninger, herunder forventninger til markedsleje baseret på den aktuelle lejeindtægt pr. kvm på 1.050 kr., tomgangsleje og forventninger til vedligeholdelsesomkostninger på kort og lang sigt.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.595.137	1.584.045	97.615.495	91.215.328
	1.595.137	1.584.045	97.615.495	91.215.328

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31.12.2020 en ikke-indbetalt momsreguleringsforpligtelse på 16.676 t.kr.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve med nom. 12.493 t.kr. i investeringsejendomme. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2020. (0 t.kr. pr. 31.12.2019)

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve med nom. 103.717 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 153.800 t.kr. (145.600 t.kr. pr. 31.12.2019)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har i indeværende regnskabsår ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme, således at denne ændres fra princippet om kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger til princippet om dagsværdi. Ændringen er gennemført idet selskabets ledelse vurderer at dagsværdiprincippet udtrykker et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Ændringen af regnskabspraksis har påvirket investeringsejendomme (aktiver) positivt med 11.617 t.kr., årets resultat positivt med positivt 5.617 t.kr. og selskabets egenkapital positivt med 11.617 t.kr., hvoraf 6.000 kan henføres til egenkapitalen primo. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse med den ændrede regnskabspraksis.

Årsregnskabet er bortset fra den beskrevne ændring 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte henførbare omkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra solgte projekter og udlejning af ejendomme. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen eksklusive moms, afgifter og rabatter, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet 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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.