



Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 37106798

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.04.2024

Kent Villadsen Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2023	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S
Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 37106798
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen, formand
Kent Villadsen Madsen
Ole Frølich-Hansen
Poul Lysholt Hansen
Peter Høgh
Kim Alexander Berner
Anders Diernis Simonsen
Jan Skytte Pedersen
Christian Alexander Berner

Direktion

Michael Raunholt Skytte, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22.04.2024

Direktion

Michael Raunholt Skytte
direktør

Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen
formand

Kent Villadsen Madsen

Ole Frølich-Hansen

Poul Lysholt Hansen

Peter Høgh

Kim Alexander Berner

Anders Diernis Simonsen

Jan Skytte Pedersen

Christian Alexander Berner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 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. Fejlinformation 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 22.04.2024

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.

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 25,5 mio.kr. og -20,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.462.242	6.677.848
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(742.009)	0
Driftsresultat		5.720.233	6.677.848
Andre finansielle omkostninger		(3.334.449)	(2.555.671)
Årets resultat		2.385.784	4.122.177
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.385.784	4.122.177
Resultatdisponering		2.385.784	4.122.177

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		184.745.438	182.762.474
Materielle aktiver	1	184.745.438	182.762.474
Anlægsaktiver		184.745.438	182.762.474
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	63.265
Andre tilgodehavender		42.145	97.948
Tilgodehavender		42.145	161.213
Omsætningsaktiver		42.145	161.213
Aktiver		184.787.583	182.923.687

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overkurs ved emission		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		56.476.661	54.090.877
Egenkapital		81.476.661	79.090.877
Gæld til realkreditinstitutter		95.688.420	96.685.518
Langfristede gældsforpligtelser	2	95.688.420	96.685.518
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	1.113.501	1.220.806
Bankgæld		533.514	761.091
Deposita		2.558.700	2.315.845
Modtagne forudbetalinger fra kunder		78.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		730.464	254.026
Anden gæld		2.608.323	2.595.524
Kortfristede gældsforpligtelser		7.622.502	7.147.292
Gældsforpligtelser		103.310.922	103.832.810
Passiver		184.787.583	182.923.687
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	15.000.000	54.090.877	79.090.877
Årets resultat	0	0	2.385.784	2.385.784
Egenkapital ultimo	10.000.000	15.000.000	56.476.661	81.476.661

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	149.528.358
Tilgange	2.724.973
Kostpris ultimo	152.253.331
Dagsværdireguleringer primo	33.234.116
Årets dagsværdireguleringer	(742.009)
Dagsværdireguleringer ultimo	32.492.107
Regnskabsmæssig værdi ultimo	184.745.438

Selskabets investeringsejendomme består af 90 lejemål i Silkeborg beliggende ved Lysbroengen - hvoraf en enkel ejendom er aktiveret i indeværende regnskabsår. Ejendommen 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 4,40% pr. 31.12.2023.

En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 25,5 mio.kr. og -20,1 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 1.067 kr., tomgangsleje og forventninger til vedligeholdelsesomkostninger på kort og lang sigt.

Som den primære grundlag til fastsættelsen af dagsværdien har selskabet benyttet den forventede pris pr. kvm., der forventes at kunne opnås i forbindelse med en handel. Den fastsatte dagsværdi er svarende til en pris pr. kvm. på 19.506 kr., hvilket vurderes at være markedskonformt.

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

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.113.501	1.220.806	95.688.420	91.932.484
	1.113.501	1.220.806	95.688.420	91.932.484

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover bestyrelsen og direktionen. Bestyrelsen og direktøren har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	184.745.437
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(742.009)

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31.12.2023 en ikke-indbetalt momsreguleringsforpligtelse på 8.927 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve med nom. 12.493 t.kr. i investeringsejendomme. Bankgælden udgør 534 t.kr. pr. 31.12.2023 (761 t.kr. pr. 31.12.2022).

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve med nom. 101.492 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 184.745 t.kr. pr. 31.12.2023 (182.762 t.kr. pr. 31.12.2022)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af investeringsejendomme. 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.

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 renteomkostninger.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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.

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 provenu 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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.