



## Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Papirfabrikken 28  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 37106798

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.04.2020

---

**Kent Villadsen Madsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31.12.2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Papirfabrikken 28

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 37106798

Stiftelsesdato: 24.09.2015

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Frederik Lysholt Hansen, formand

Ole Frølich-Hansen

Hans Henrik Møller Mortensen

Anders Diernis Simonsen

Kent Villadsen Madsen

Kim Alexander Berner

Jan Skytte Pedersen

Poul Lysholt Hansen

Peter Høgh

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22.04.2020

## Direktion

**Kent Villadsen Madsen**

direktør

## Bestyrelse

**Frederik Lysholt Hansen**  
formand

**Ole Frølich-Hansen**

**Hans Henrik Møller Mortensen**

**Anders Diernis Simonsen**

**Kent Villadsen Madsen**

**Kim Alexander Berner**

**Jan Skytte Pedersen**

**Poul Lysholt Hansen**

**Peter Høgh**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 22.04.2020

**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, samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 5.412 t.kr. og er i overensstemmelse med forventningerne.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>7.184.338</b>	<b>4.979.587</b>
Andre finansielle omkostninger		(1.771.951)	(968.802)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.412.387</b>	<b>4.010.785</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	630.000
Overført resultat		4.212.387	3.380.785
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.412.387</b>	<b>4.010.785</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		139.600.436	0
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>139.600.436</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>139.600.436</b>	<b>0</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	136.034.376
<b>Varebeholdninger</b>	2	<b>0</b>	<b>136.034.376</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.312	34.950
Andre tilgodehavender		16.788	3.173.365
<b>Tilgodehavender</b>		<b>60.100</b>	<b>3.208.315</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.071.965</b>	<b>5.751.105</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.132.065</b>	<b>144.993.796</b>
<b>Aktiver</b>		<b>140.732.501</b>	<b>144.993.796</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overkurs ved emission		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		7.773.198	3.560.811
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	630.000
<b>Egenkapital</b>		<b>33.973.198</b>	<b>29.190.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter		99.168.298	60.936.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>99.168.298</b>	<b>60.936.502</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.584.045	1.046.021
Bankgæld		0	45.196.561
Deposita		2.470.124	1.975.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		954.112	6.648.358
Anden gæld	4	2.582.724	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.591.005</b>	<b>54.866.483</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>106.759.303</b>	<b>115.802.985</b>
<b>Passiver</b>		<b>140.732.501</b>	<b>144.993.796</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	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	3.560.811	630.000	29.190.811
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(630.000)	(630.000)
Årets resultat	0	0	4.212.387	1.200.000	5.412.387
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>7.773.198</b>	<b>1.200.000</b>	<b>33.973.198</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Overførsler	139.600.436
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>139.600.436</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>139.600.436</b>

Renteomkostninger indregnet i kostprisen på materielle anlægsaktiver udgør 2.909 t.kr. pr. 31.12.19.

## 2 Varebeholdninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	0	2.934.872

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.584.045	1.046.021	99.168.298	93.525.269
	<b>1.584.045</b>	<b>1.046.021</b>	<b>99.168.298</b>	<b>93.525.269</b>

## 4 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	2.582.724	0
	<b>2.582.724</b>	<b>0</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31.12.2019 en ikke-indbetalt momsreguleringsforpligtelse på 19.258 t.kr.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve med nom. 12.493 t.kr. i projektbeholdninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte projektbeholdninger udgør 139.600 t.kr.

# 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.

## 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.

### 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**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til kostpris 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte til underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsjendomme	40 år
----------------------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter udelukkende projektbeholdninger. Projektbeholdninger omfatter indkøbte grunde og ejendomme. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter for egen regning (herunder dele af udsolgte projekter for fremmed regning).

Indkøbte grunde, ejendomme, færdige ejendomsprojekter samt igangværende byggeopgaver for egen regning optages til anskaffessum med tillæg af medgåede eksterne projekt- og byggeomkostninger.

Indkøbte grunde, ejendomme, færdige ejendomsprojekter samt igangværende byggeopgaver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **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 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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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