
Sygehusgrunden P/S

Lægårdvej 12, 7500 Holstebro

Årsrapport for
26. august 2022 - 31. december 2023

CVR-nr. 43 47 19 37

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/6 2024

Thomas Kristensen
Leerberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 26. august - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. august 2022 - 31. december 2023 for Sygehusgrunden P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. juni 2024

Direktion

Thomas Kristensen Leerberg
direktør

Bestyrelse

Niels Højberg
formand

Claus Omann Jensen
næstformand

Hans Christen Østerby
næstformand

Lars Autrup

Kenneth Tønning

Anne Charlotte Mark

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Sygehusgrunden P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. august 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sygehusgrunden P/S for regnskabsåret 26. august 2022 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Holstebro, den 24. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Daniel Mogensen
statsautoriseret revisor
mne45831

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	Sygehusgrunden P/S Lægårdvej 12 7500 Holstebro CVR-nr: 43 47 19 37 Regnskabsperiode: 26. august 2022 - 31. december 2023 Stiftet: 26. august 2022 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Holstebro
Bestyrelse	Niels Højberg, formand Claus Omann Jensen, næstformand Hans Christen Østerby, næstformand Lars Autrup Kenneth Tønning Anne Charlotte Mark
Direktion	Thomas Kristensen Leerberg
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 7500 Holstebro
Komplementar	Sygehusgrunden Komplementar ApS

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Arealudviklingsselskabet arbejder på at transformere det tidligere sygehus til en bæredygtig bydel gennem samarbejder, samskabelse og tre fokuserede indsatser:

- Vedligeholdelse af de tidligere sygehusbygninger, så de kan anvendes til formål i tråd med visionen og er klar til transformation.
- Igangsættelse af midlertidige aktiviteter, der skaber liv inde og ude samtidig med, at bygningernes potentiale testes til nye anvendelsesmuligheder.
- Synliggørelse af potentialerne for de enkelte bygninger, så de kan sælges til investorer, der vil bevare, genbruge og transformere bygningerne til nye formål, der bidrager til visionen.

Sygehusgrunden P/S er et arealudviklingsselskab stiftet og ejet af Færchfonden, Holstebro Kommune og Akselerator A/S ud fra en fælles ambition og vision om at udvikle en bæredygtig bydel i de tidligere sygehusbygninger og -område i Holstebro.

Arealudviklingsselskabet har til formål at medvirke til, at området udvikles til en bydel, der er et aktiv for Holstebro og supplerer midtbyen, hvad angår bolig-, erhvervs- og kulturliv, og at det sker på en bæredygtig og ansvarlig vis ved at bevare, transformere eller genbruge så meget som muligt af det eksisterende byggeri og bygningsdele.

Hen over de næste 15 år skal arealudviklingsselskabet sikre, at de enkelte bygninger bliver solgt til investorer, der med respekt for arkitekturen og på bæredygtig vis vil transformere bygningerne til at rumme nye funktioner i den nye bydel.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for det første regnskabsår, som strækker sig fra 26. august 2022 til 31. december 2023, viser et underskud på 15,9 mio. kr., hvilket ligger under det budgetterede underskud på 10,5 mio. kr., og derfor vurderes at være ikke tilfredsstillende.

Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på 59,1 mio. kr.

Arealudviklingsselskabet Sygehusgrunden P/S blev stiftet 1. oktober 2022 og fik overdraget bygninger og grunde på Sygehusgrunden pr. 1. januar 2023. 2023 har således været påvirket af høje opstartsomkostninger til etablering af projektkontor, herunder renovering og indretning af kontor, møbler og IT-udstyr samt til rekruttering af medarbejdere, udvikling af visuel identitet, bannere og hjemmeside.

I opstartsåret har der ligeledes været væsentlige rådgivningsudgifter til udvikling af masterplanen samt til rådgivning i forbindelse med brand, bæredygtighed mv. Der har desuden været et højt aktivitetsniveau og som følge heraf udgifter til borger-, interessent- og aktørinddragelse, midlertidighedsaktiviteter, test af lokaler og bygninger samt eksponering af området overfor eksterne interessentgrupper indenfor by- og ejendomsudvikling.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Forventningerne til det kommende år er forbundet med usikkerhed og er blandt andet afhængig af udvikling i ejendoms- og boligmarkedet. Der forventes et negativt resultat før skat for 2024 i niveauet 10 - 15 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 26. august 2022 - 31. december 2023

	Note	2022/23
Bruttoresultat		DKK 16 måneder -11.340.671
Personaleomkostninger	1	-4.429.901
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-267.208
Resultat før finansielle poster		-16.037.780
Finansielle indtægter		126.835
Finansielle omkostninger	3	-502.442
Årets resultat		-16.413.387
 Resultatdisponering		
		2022/23
		DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-16.413.387
		-16.413.387

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2022/23
		DKK
Grunde og bygninger		49.395.508
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		313.070
Materielle anlægsaktiver	4	49.708.578
Anlægsaktiver		49.708.578
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.742.362
Andre tilgodehavender		836.468
Tilgodehavender		2.578.830
Likvide beholdninger		11.739.675
Omsætningsaktiver		14.318.505
Aktiver		64.027.083

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2022/23
		DKK
Selskabskapital		1.000.000
Overkurs ved emission		0
Overført resultat		57.586.613
Egenkapital		58.586.613
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.347.297
Gæld til tilknyttede virksomheder		523.021
Anden gæld		1.570.152
Kortfristede gældsforpligtelser		5.440.470
Gældsforpligtelser		5.440.470
Passiver		64.027.083
Anvendt regnskabspraksis	5	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	1.000.000	74.000.000	0	75.000.000
Årets resultat	0	0	-16.413.387	-16.413.387
Overført fra overkurs ved emission	0	-74.000.000	74.000.000	0
Egenkapital 31. december	1.000.000	0	57.586.613	58.586.613

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u> DKK 16 måneder
1. Personaleomkostninger	
Lønninger	4.119.032
Pensioner	279.042
Andre omkostninger til social sikring	31.827
	<u>4.429.901</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>
	<u>2022/23</u> DKK 16 måneder
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	267.208
	<u>267.208</u>
	<u>2022/23</u> DKK 16 måneder
3. Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	501.951
Andre finansielle omkostninger	491
	<u>502.442</u>

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 26. august	0	0
Tilgang i årets løb	49.610.129	365.657
Kostpris 31. december	<u>49.610.129</u>	<u>365.657</u>
Ned- og afskrivninger 26. august	0	0
Årets afskrivninger	214.621	52.587
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>214.621</u>	<u>52.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>49.395.508</u>	<u>313.070</u>

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sygehusgrunden P/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	5-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.