

# Ejendomsselskabet Lycas ApS

Hammershusvej 1B, 7400 Herning  
CVR-nr. 44 49 15 08

Årsrapport 2023/24

12. december - 31. december  
1. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. marts 2025

---

Michael Cassøe

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 12. december 2023 - 31. december 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11-12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lycas ApS Hammershusvej 1B 7400 Herning
	CVR-nr.: 44 49 15 08 Stiftet: 12. december 2023 Kommune: Herning Regnskabsår: 12. december 2023 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Bo Lyngsø Michael Cassøe
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12. december 2023 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Lycas 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. december 2023 - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. marts 2025

Direktion:

---

Bo Lyngsø

---

Michael Cassøe

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lycas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lycas ApS for regnskabsåret 12. december 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 20. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kvistgaard Toft  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33756

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 12. december - 31. december

	Note	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.673.734</b>
<hr/>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-333.734
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.340.000</b>
<hr/>		
Andre finansielle indtægter		768
Øvrige finansielle omkostninger		-1.523.492
<b>Resultat før skat</b>		<b>817.276</b>
<hr/>		
Skat af årets resultat	1	-183.862
<b>Årets resultat</b>		<b>633.414</b>
<hr/>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		633.414
<b>I alt</b>		<b>633.414</b>
<hr/>		

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.
Grunde og bygninger		32.719.215
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.719.215</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.719.215</b>
<hr/>		
Andre tilgodehavender		36.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.000</b>
<hr/>		
<b>Aktiver</b>		<b>32.755.215</b>

### Passiver

Anpartskapital		40.000
Overført resultat		633.414
<b>Egenkapital</b>		<b>673.414</b>
<hr/>		
Hensættelser til udskudt skat		30.566
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.566</b>
<hr/>		
Gældsbreve		12.628.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>12.628.860</b>
<hr/>		
Gæld til pengeinstitutter		17.179.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser		331.212
Selskabsskat		153.296
Anden gæld		43.653
Deposita		1.714.277
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.422.375</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.051.235</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>32.755.215</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 12. december 2023	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering		633.414	633.414
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>633.414</b>	<b>673.414</b>

---

## Noter

2023/24  
kr.

### 1 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af udskudt skat

153.296  
30.566

**183.862**

---

### 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbreve	12.628.860	0	0
	<b>12.628.860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

---

### 3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 17.180 tkr. har virksomheden udstedt ejerpante på 77.454.tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 32.719 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lycas ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendommens drift.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.