

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S
Stagehøjvej 17
8600Silkeborg

CVR-nr.: 37106798
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

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
Trine Lysholt Nørgaard

Direktion

Michael Raunholt Skytte, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20.03.2026

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

Trine Lysholt Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører

handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 20.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

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 +/- 0,25 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -10,8 mio.kr. og 12,1 mio.kr.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.947.078	7.502.114
Andre finansielle omkostninger		(3.124.349)	(3.352.166)
Resultat før dagsvær direguleringer og skat		4.822.729	4.149.948
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		6.907.773	2.076.237
Årets resultat		11.730.502	6.226.185
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytteudloddet i regnskabsåret		10.000.000	0
Overført resultat		730.502	5.226.185
Resultatdisponering		11.730.502	6.226.185

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		198.977.273	189.454.546
Materielle aktiver	1	198.977.273	189.454.546
Anlægsaktiver		198.977.273	189.454.546
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.826	44.823
Andre tilgodehavender		61.819	26.450
Tilgodehavender		142.645	71.273
Omsætningsaktiver		142.645	71.273
Aktiver		199.119.918	189.525.819

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overkurs ved emission		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		62.433.348	61.702.846
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		88.433.348	87.702.846
Gæld til realkreditinstitutter		103.133.922	94.467.547
Langfristede gældsforpligtelser	2	103.133.922	94.467.547
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	1.323.126	1.237.000
Bankgæld		104.987	274.697
Deposita		2.629.900	2.602.695
Modtagne forudbetalinger fra kunder		82.000	38.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		791.512	587.711
Anden gæld		2.621.123	2.614.723
Kortfristede gældsforpligtelser		7.552.648	7.355.426
Gældsforpligtelser		110.686.570	101.822.973
Passiver		199.119.918	189.525.819
Personaleforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	10.000.000	15.000.000	61.702.846	0	1.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(10.000.000)	0
Årets resultat	0	0	730.502	10.000.000	1.000.000
Egenkapital ultimo	10.000.000	15.000.000	62.433.348	0	1.000.000
					I alt kr.
Egenkapital primo					87.702.846
Udbetalt ordinært udbytte					(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte					(10.000.000)
Årets resultat					11.730.502
Egenkapital ultimo					88.433.348

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	154.886.202
Tilgange	2.614.954
Kostpris ultimo	157.501.156
Dagsværdireguleringer primo	34.568.344
Årets dagsværdireguleringer	6.907.773
Dagsværdireguleringer ultimo	41.476.117
Regnskabsmæssig værdi ultimo	198.977.273

Selskabets investeringsejendomme består af 90 lejemål i Silkeborg beliggende ved Lysbroengen. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets boligejendomme udgør 4,38% pr. 31.12.2025 (mod 4,31% pr. 31.12.2024).

I den afkastbaseret model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 8,8 mio.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 9.795 m².

En ændring i afkastkravet på +/- 0,25 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -10,8 mio.kr. og 12,1 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 1.103 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 20.314 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 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.323.126	1.237.000	103.133.922	96.281.295
	1.323.126	1.237.000	103.133.922	96.281.295

3 Personaleforhold

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

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31.12.2025 en ikke-indregnet momsreguleringsforpligtelse på 3.762 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve med nom. 2.500 t.kr. i investeringsejendomme. Bankgælden udgør 105 t.kr. pr. 31.12.2025 (275 t.kr. pr. 31.12.2024).

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve med nom. 111.561 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 198.977 t.kr. pr. 31.12.2025 (189.455 t.kr. pr. 31.12.2024)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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 udlejning af investeringsejendomme. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv 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 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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. Ekstraordinære udbytter

vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 proventuet 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.