



Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S

Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg
CVR-nr. 37106798

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.03.2025

Kent Villadsen Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S
Stagehøjvej 17
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 37106798
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18.03.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 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 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 årsregnskabsloven.

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 18.03.2025

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 +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 24,3 mio.kr. og -19,3 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.502.114	6.462.242
Andre finansielle omkostninger		(3.352.166)	(3.334.449)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.149.948	3.127.793
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.076.237	(742.009)
Årets resultat		6.226.185	2.385.784
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		5.226.185	2.385.784
Resultatdisponering		6.226.185	2.385.784

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		189.454.546	184.745.438
Materielle aktiver	1	189.454.546	184.745.438
Anlægsaktiver		189.454.546	184.745.438
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.823	0
Andre tilgodehavender		26.450	42.145
Tilgodehavender		71.273	42.145
Omsætningsaktiver		71.273	42.145
Aktiver		189.525.819	184.787.583

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overkurs ved emission		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		61.702.846	56.476.661
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		87.702.846	81.476.661
Gæld til realkreditinstitutter		94.467.547	95.688.420
Langfristede gældsforpligtelser	2	94.467.547	95.688.420
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	1.237.000	1.113.501
Bankgæld		274.697	533.514
Deposita		2.602.695	2.558.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.600	78.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		587.711	730.464
Anden gæld		2.614.723	2.608.323
Kortfristede gældsforpligtelser		7.355.426	7.622.502
Gældsforpligtelser		101.822.973	103.310.922
Passiver		189.525.819	184.787.583
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	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	56.476.661	0	81.476.661
Årets resultat	0	0	5.226.185	1.000.000	6.226.185
Egenkapital ultimo	10.000.000	15.000.000	61.702.846	1.000.000	87.702.846

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	152.253.331
Tilgange	2.632.871
Kostpris ultimo	154.886.202
Dagsværdireguleringer primo	32.492.107
Årets dagsværdireguleringer	2.076.237
Dagsværdireguleringer ultimo	34.568.344
Regnskabsmæssig værdi ultimo	189.454.546

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 4,31% pr. 31.12.2024 (mod 4,25% pr. 31.12.2023).

En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 24,3 mio.kr. og -19,3 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 1.072 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 19.342 kr., hvilket vurderes at være markedskonformt.

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

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.237.000	1.113.501	94.467.547	89.526.476
	1.237.000	1.113.501	94.467.547	89.526.476

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	189.454.546
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.076.237

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31.12.2024 en ikke-indbetalt momsreguleringsforpligtelse på 6.344 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve med nom. 12.493 t.kr. i investeringsejendomme. Bankgælden udgør 275 t.kr. pr. 31.12.2024 (534 t.kr. pr. 31.12.2023).

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 189.455 t.kr. pr. 31.12.2023 (184.745 t.kr. pr. 31.12.2023)

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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