

Dybvad Mølle Ejendomme ApS

Dybvad Mølle Vej 4, 9600 Aars
CVR-nr. 36 90 76 81

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.03.26

Finn Krebs Andersen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aars
Dyrskuevej 9
9600 Aars

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 - 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 - 16 |

Selskabet

Dybvad Mølle Ejendomme ApS
Dybvad Mølle Vej 4
9600 Aars
Telefon: 98 62 48 14
Hjemsted: Vesthimmerland
CVR-nr.: 36 90 76 81
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Finn Krebs Andersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Dybvad Mølle Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 4. marts 2026

Direktionen

Finn Krebs Andersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dybvad Mølle Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dybvad Mølle Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisoreres 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 den daglige ledelses ansvar.

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

Aars, den 4. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26695

| Note | 2025 DKK | 2024 DKK |
|--|----------------|----------------|
| | 679.892 | 683.576 |
| 2 Personaleomkostninger | -295.015 | -397.123 |
| | 384.877 | 286.453 |
| | 384.877 | 286.453 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 330.000 | 0 |
| | 714.877 | 286.453 |
| 3 Finansielle indtægter | 14 | 47.487 |
| 4 Finansielle omkostninger | -30.561 | -59.334 |
| | 684.330 | 274.606 |
| Skat af årets resultat | -141.545 | -45.835 |
| | 542.785 | 228.771 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 7.500.000 | 100.000 |
| Overført resultat | -6.957.215 | 128.771 |
| I alt | 542.785 | 228.771 |

AKTIVER

| | 31.12.25 DKK | 31.12.24 DKK |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | 11.250.000 | 10.920.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 11.250.000 | 10.920.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 11.250.000 | 10.920.000 |
| Likvide beholdninger | 8.620 | 5.944 |
| Omsætningsaktiver i alt | 8.620 | 5.944 |
| Aktiver i alt | 11.258.620 | 10.925.944 |

PASSIVER

| | 31.12.25 | 31.12.24 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Note | | |
| Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 1.183.516 | 8.140.731 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 7.500.000 | 100.000 |
| Egenkapital i alt | 8.733.516 | 8.290.731 |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.200.037 | 1.146.398 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.200.037 | 1.146.398 |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 637.880 | 664.432 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 637.880 | 664.432 |
| 5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 27.767 | 27.037 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 8.620 | 3.540 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 15.000 |
| Deposita | 232.800 | 218.625 |
| Selskabsskat | 87.906 | 60.322 |
| Anden gæld | 305.094 | 499.859 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 687.187 | 824.383 |
| Gældsforpligtelser i alt | 1.325.067 | 1.488.815 |
| Passiver i alt | 11.258.620 | 10.925.944 |
| 6 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 7 Eventualforpligtelser | | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret |
|--|----------------------|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 | | | |
| Saldo pr. 01.01.24 | 50.000 | 6.124.053 | 150.000 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 1.887.907 | 0 |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.24 | 50.000 | 8.011.960 | 150.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -150.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 128.771 | 100.000 |
| Saldo pr. 31.12.24 | 50.000 | 8.140.731 | 100.000 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25 | | | |
| Saldo pr. 01.01.25 | 50.000 | 8.140.731 | 100.000 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -100.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -6.957.215 | 7.500.000 |
| Saldo pr. 31.12.25 | 50.000 | 1.183.516 | 7.500.000 |

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært af udlejning af ejendomme til beboelse og sekundært af udlejning af ansat til anden håndværkervirksomhed. Der har ingen aktivitet været af den sekundære drift.

| 2025 | 2024 |
|------|------|
| DKK | DKK |

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|---------|---------|
| Lønninger | 276.083 | 374.602 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 2.896 |
| Andre personaleomkostninger | 18.932 | 19.625 |
| I alt | 295.015 | 397.123 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 1 |

3. Finansielle indtægter

| | | |
|---|----|--------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 47.303 |
| Renteindtægter i øvrigt | 14 | 184 |
| I alt | 14 | 47.487 |

4. Finansielle omkostninger

| | | |
|--|--------|--------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 2.439 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 26.906 | 58.118 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.216 | 1.216 |
| I alt | 30.561 | 59.334 |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.25 | Gæld i alt 31.12.24 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 27.767 | 543.090 | 665.647 | 691.469 |
| I alt | 27.767 | 543.090 | 665.647 | 691.469 |

6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.25 | 11.250.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 330.000 |

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 771 og et afkastkrav på 7,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 689 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.914.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2025 med t.DKK 350. Pr. 31.12.25 forøges egenkapitalen med t.DKK 2.331, og balancesummen forøges med t.DKK 2.989.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter produktionsomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.