

Ejendomsselskabet Brdr. Thybo ApS

**Niels Bohrs Vej 61
8660 Skanderborg**

CVR-nr. 40 74 63 82

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/03 2023

Morten Bjørn Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	10
Balance pr. 30. september 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Brdr. Thybo ApS
Niels Bohrs Vej 61
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 40 74 63 82
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Stiftet: 28. august 2019
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Casper Mølgaard Hansen, direktør
Morten Bjørn Christiansen, direktør

Revision

Nexø Revision A/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Liseruten 1
3730 Nexø

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Brdr. Thybo 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 6. marts 2023

Direktion

Casper Mølgaard Hansen
direktør

Morten Bjørn Christiansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Brdr. Thybo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brdr. Thybo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Nexø, den 6. marts 2023

Nexø Revision A/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 41 99 84 07

Katja Møller Petersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31520

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve investeringsejendomme og foretage andre investeringer efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 383.918, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.395.019.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brdr. Thybo ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 15 t.kr. i 2022 samt 15 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

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

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af direkte ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indtægtsføres løbende over lejemålets løbetid. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Direkte ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikringer, skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger som afholdes i forbindelse med drift af ejendomme. Desuden indregnes omkostninger til administration, tab på tilgodehavender mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 25 år

Restværdi: 40%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		821.226	652.896
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(158.603)</u>	<u>(158.603)</u>
Resultat før finansielle poster		662.623	494.293
Finansielle omkostninger	1	<u>(200.494)</u>	<u>(267.616)</u>
Resultat før skat		462.129	226.677
Skat af årets resultat	2	<u>(78.211)</u>	<u>(69.349)</u>
Årets resultat		<u>383.918</u>	<u>157.328</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>383.918</u>	<u>157.328</u>
		<u>383.918</u>	<u>157.328</u>

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.337.944	12.496.547
Materielle anlægsaktiver	3	12.337.944	12.496.547
Anlægsaktiver i alt		12.337.944	12.496.547
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	44.767
Andre tilgodehavender		0	518.570
Tilgodehavender		0	563.337
Likvide beholdninger		196.677	253.799
Omsætningsaktiver i alt		196.677	817.136
Aktiver i alt		12.534.621	13.313.683

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.345.019	2.961.102
Egenkapital		3.395.019	3.011.102
Hensættelse til udskudt skat	4	7.002	14.371
Hensatte forpligtelser i alt		7.002	14.371
Gæld til realkreditinstitutter		6.338.140	6.680.756
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.338.140	6.680.756
Gæld til realkreditinstitutter	5	343.773	341.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.955.304	2.855.250
Skyldigt sambeskatningsbidrag		85.581	54.977
Skyldige moms og afgifter		54.002	0
Deposita		340.800	340.800
Kortfristede gældsforpligtelser		2.794.460	3.607.454
Gældsforpligtelser i alt		9.132.600	10.288.210
Passiver i alt		12.534.621	13.313.683
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	2.961.101	3.011.101
Årets resultat	0	383.918	383.918
Egenkapital 30. september 2022	50.000	3.345.019	3.395.019

Noter til årsrapporten

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	83.740	82.614
Andre finansielle omkostninger	116.754	185.002
	200.494	267.616
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	85.580	54.978
Årets udskudte skat	(7.369)	14.371
	78.211	69.349
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	
	ninger	
Kostpris 1. oktober 2021	12.655.150	
Kostpris 30. september 2022	12.655.150	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	158.603	
Årets afskrivninger	158.603	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	317.206	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	12.337.944	

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	7.002	14.371
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2022	7.002	14.371

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.961.913	5.315.241
Mellem 1 og 5 år	1.376.227	1.365.515
Langfristet del	6.338.140	6.680.756
Inden for et år	343.773	341.427
	6.681.913	7.022.183

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brdr. Thybo Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.682, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 12.338.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Brdr. Thybo Holding ApS, Skanderborg, som er den største og mindste koncern hvori selskabet indgår som datterselskab.