

EJENDOMSSELSKABET BRDR. THYBO APS

Niels Bohrs Vej 61
8660 Skanderborg

CVR-nr. 40 74 63 82

ÅRSRAPPORT FOR 2024/25



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2025

Morten Bjørn Christiansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september | 7 |
| Balance 30. september | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |
| Noter | 11 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 18. december 2025

Direktion

Morten Bjørn Christiansen
direktør

Casper Mølgaard Hansen
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 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

Skanderborg, den 18. december 2025

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Janni Brorsbøl Jakobsen
statsautoriseret revisor
mne52671

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Brdr. Thybo ApS
Niels Bohrs Vej 61
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 40 74 63 82

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Stiftet: 28. august 2019

Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Morten Bjørn Christiansen, direktør
Casper Mølgaard Hansen, direktør

Revision

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Dronning Sophies Allé 7D
8660 Skanderborg

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 2024/25 udviser et overskud på kr. 1.087.644, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.429.945.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|-------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 913.948 | 912.439 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-88.367</u> | <u>-88.367</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 825.581 | 824.072 |
| Finansielle indtægter | | 795.323 | 1.456 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-226.513</u> | <u>-193.940</u> |
| Resultat før skat | | 1.394.391 | 631.588 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-306.747</u> | <u>-138.998</u> |
| Årets resultat | | <u>1.087.644</u> | <u>492.590</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>1.087.644</u> | <u>492.590</u> |
| | | <u>1.087.644</u> | <u>492.590</u> |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| | <u>Note</u> | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | <u>12.072.843</u> | <u>12.161.210</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>12.072.843</u> | <u>12.161.210</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>12.072.843</u> | <u>12.161.210</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>354.400</u> | <u>290.952</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>354.400</u> | <u>290.952</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>12.427.243</u></u> | <u><u>12.452.162</u></u> |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>5.379.945</u> | <u>4.292.301</u> |
| Egenkapital | | <u>5.429.945</u> | <u>4.342.301</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>117.829</u> | <u>68.900</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>117.829</u> | <u>68.900</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.631.510 | 5.558.887 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | <u>257.818</u> | <u>0</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>4.889.328</u> | <u>5.558.887</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 253.128 | 435.424 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 32.259 | 15.379 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.056.229 | 1.389.928 |
| Selskabsskat | | 107.998 | 107.998 |
| Anden gæld | | <u>540.527</u> | <u>533.345</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.990.141</u> | <u>2.482.074</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>6.879.469</u> | <u>8.040.961</u> |
| Passiver i alt | | <u>12.427.243</u> | <u>12.452.162</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 50.000 | 4.292.301 | 4.342.301 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>1.087.644</u> | <u>1.087.644</u> |
| Egenkapital 30. september 2025 | <u>50.000</u> | <u>5.379.945</u> | <u>5.429.945</u> |

NOTER

| | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|---|-----------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 66.301 | 90.830 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>160.212</u> | <u>103.110</u> |
| | <u>226.513</u> | <u>193.940</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 257.818 | 107.998 |
| Årets udskudte skat | <u>48.929</u> | <u>31.000</u> |
| | <u>306.747</u> | <u>138.998</u> |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Grunde og</u> |
| | | <u>bygninger</u> |
| Kostpris 1. oktober 2024 | | <u>12.655.150</u> |
| Kostpris 30. september 2025 | | <u>12.655.150</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024 | | 493.940 |
| Årets afskrivninger | | <u>88.367</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2025 | | <u>582.307</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | | <u>12.072.843</u> |

NOTER

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld</u> 1. oktober 2024 | <u>Gæld</u> 30. september 2025 | <u>Afdrag</u> næste år | <u>Restgæld</u> efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.558.887 | 4.631.510 | 253.128 | 3.365.870 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | <u>0</u> | <u>257.818</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>5.558.887</u> | <u>4.889.328</u> | <u>253.128</u> | <u>3.365.870</u> |

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.885, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 12.073.

7 Personaleomkostninger

| | <u>2024/25</u> kr. | <u>2023/24</u> kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brdr. Thybo ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

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.

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Ejendomsomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 acontoskatteordningen 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.

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Brugstid Restværdi

Bygninger 10-50 år 0-60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

NOTER

8 Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

