



## Thybring Ejendomme ApS

Undalsvej 4  
3300 Frederiksværk  
CVR-nr. 36 03 34 36

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2022

---

Henning Thybring  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Thybring Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 28. januar 2022

### Direktion

Henning Thybring

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Thybring Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Thybring Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 28. januar 2022

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Thybring Ejendomme ApS  
Undalsvej 4  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 36 03 34 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 3. juli 2014

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Henning Thybring

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 120.162, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 995.139.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thybring Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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 nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20-50 år

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## 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.

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>378.345</b>	<b>359</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-77.141</u>	<u>-66</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>301.204</b>	<b>293</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-147.150</u>	<u>-104</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>154.054</b>	<b>189</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-33.892</u>	<u>-42</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>120.162</u></b>	<b><u>147</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>120.162</u>	<u>147</u>
		<b><u>120.162</u></b>	<b><u>147</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.934.822	3.862
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>3.934.822</u>	<u>3.862</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.934.822</u>	<u>3.862</u>
Selskabsskat		3.241	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.241</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>83.294</u>	<u>8</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>86.535</u>	<u>8</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.021.357</u></u>	<u><u>3.870</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		945.139	825
<b>Egenkapital</b>		<b>995.139</b>	<b>875</b>
Hensættelse til udskudt skat		221.116	184
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>221.116</b>	<b>184</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.241.168	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.331.511	2.520
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.572.679</b>	<b>2.520</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	197.668	210
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.999	44
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.734	0
Selskabsskat		0	3
Anden gæld		26.022	34
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>232.423</b>	<b>291</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.805.102</b>	<b>2.811</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.021.357</b>	<b>3.870</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	824.977	874.977
Årets resultat	0	120.162	120.162
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>945.139</b>	<b>995.139</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	98.392	101
Andre finansielle omkostninger	<u>48.758</u>	<u>3</u>
	<b><u>147.150</u></b>	<b><u>104</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-3.241	3
Årets udskudte skat	<u>37.133</u>	<u>39</u>
	<b><u>33.892</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		4.123.987
Tilgang i årets løb		<u>149.804</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>4.273.791</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		261.828
Årets afskrivninger		<u>77.141</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>338.969</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b><u>3.934.822</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.388.836	147.668	644.306
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.729.834	1.381.511	50.000	1.131.511
	<b>2.729.834</b>	<b>2.770.347</b>	<b>197.668</b>	<b>1.775.817</b>

### 6 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.389, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør tkr. 3.935.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 2.050 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør tkr. 3.935. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henning Thybring

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-096281908787

IP: 93.161.xxx.xxx

2022-01-28 09:43:53 UTC

NEM ID 

## Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2022-01-28 10:40:12 UTC

NEM ID 

## Henning Thybring

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-096281908787

IP: 93.161.xxx.xxx

2022-01-28 10:41:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZADJO-8TU3W-OS8EH-B87LJ-FWXXQ-Z3AG8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>