

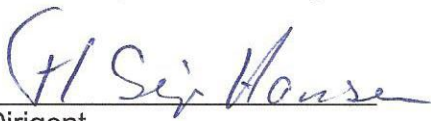
**Ejendomsselskabet Thea ApS  
Søndervangs Allé 21  
2500 Valby**

**CVR-nr: 29 51 54 68**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017**

**(12. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/6 2018

  
Dirigent

HE Revision  
Registreret revisions-  
anpartsselskab

Strandvej 43, 1.th.  
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10  
Fax 58 35 12 05

he@he-revision.dk  
www.he-revision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Thea ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 6/6 2018


### Direktion



Fl. Sejr Hansen

### Bestyrelse

Fl. Sejr Hansen



Thea Feveile Sejr Hansen



Tim Feveile Sejr Hansen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Thea ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thea ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Korsør, den 6/6 2018

HE Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 29404992

  
Henrik Eriksen  
Registreret revisor  
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Thea ApS Søndervangs Allé 21 2500 Valby
	E-mail: sejr@city.dk
	CVR-nr.: 29 51 54 68
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Fl. Sejr Hansen Thea Feveile Sejr Hansen Tim Feveile Sejr Hansen
<b>Direktion</b>	Fl. Sejr Hansen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
<b>Revisor</b>	HE Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Strandvej 43, 1. th. 4220 Korsør

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thea ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>418.584</b>	<b>577</b>
1 Personaleomkostninger	-50.000	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>368.584</b>	<b>577</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.558.023	1.036
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.926.607</b>	<b>1.613</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	320.181	81
Andre finansielle omkostninger	-124.026	-319
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.122.762</b>	<b>1.375</b>
Skat af årets resultat	-422.745	-273
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.700.017</b>	<b>1.102</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	1.700.017	1.102
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.700.017</b>	<b>1.102</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger	6.695.588	6.596
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.695.588</b>	<b>6.596</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.933.167	6.634
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8.933.167</b>	<b>6.634</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>15.628.755</b>	<b>13.230</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.307	14
Andre tilgodehavender	183.366	6
<b>Tilgodehavender</b>	<b>208.673</b>	<b>20</b>
Likvide beholdninger	4.009.217	4.791
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>4.217.890</b>	<b>4.811</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>19.846.645</b>	<b>18.041</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017 kr.	2016 tkr.
Virksomhedskapital	6.000.000	6.000
Overført resultat	7.561.411	5.861
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>13.561.411</b>	<b>11.861</b>
Deposita	79.979	217
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>79.979</b>	<b>217</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7
Selskabsskat	345.254	210
Anden gæld	402	8
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.852.599	5.738
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.205.255</b>	<b>5.963</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>6.285.234</b>	<b>6.180</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>19.846.645</b>	<b>18.041</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger	50.000	0
	<u>50.000</u>	<u>0</u>

	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	6.000.000	0	6.000.000
Overført resultat	5.861.394	1.700.017	7.561.411
	<u>11.861.394</u>	<u>1.700.017</u>	<u>13.561.411</u>

- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Selskabet har ikke stillet sikkerheder.