

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

CVR-nr: 29 51 54 68

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018**

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2019

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 2018

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den / 2019

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 2018 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 Ethiske 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 / 2019

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992

Henrik Eriksen
Registreret revisor
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Thea ApS Søndervangs Allé 21 2500 Valby |
| | E-mail: sejr@city.dk |
| | CVR-nr.: 29 51 54 68 |
| | Kommune: København |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Fl. Sejr Hansen Thea Feveile Sejr Hansen Tim Feveile Sejr Hansen |
| Direktion | Fl. Sejr Hansen |
| Pengeinstitut | Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K |
| Revisor | 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

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thea ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Som følge af ophævelsen af muligheden for at indregne deltagelse i interessentskaber efter pro rata-modellen har selskabet ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af resultatandele fra Interessentskabet Thea og Tim.

I tidligere regnskabsår var resultatopgørelse og aktiver fra interessentskabet indregnet som pro rata med hhv. omsætning, direkte omkostninger og ejendommenes værdi.

Fra og med 2018 indregnes resultat og egenkapital fra Interessentskabet Thea og Tim som samlet resultatandel fra tilknyttede virksomheder og vises som sådan i både resultatopgørelse og balance.

Sidste års tal til sammenligning er ændret i overensstemmelsen med denne nye praksis.

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

Årsregnskabet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

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.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2018

| | 2018 kr. | 2017 tkr. |
|---|-----------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 243.189 | 239 |
| 1 Personaleomkostninger | -410.000 | -50 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | -166.811 | 189 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -43.548 | 1.558 |
| DRIFTSRESULTAT | -210.359 | 1.747 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 380.704 | 179 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 161.625 | 321 |
| Andre finansielle omkostninger | -659.171 | -124 |
| RESULTAT FØR SKAT | -327.201 | 2.123 |
| Skat af årets resultat | -272 | -423 |
| ÅRETS RESULTAT | -327.473 | 1.700 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | -327.473 | 1.700 |
| DISPONERET I ALT | -327.473 | 1.700 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

| | 2018 kr. | 2017 tkr. |
|---|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger | 1.705.999 | 1.706 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.705.999 | 1.706 |
| 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5.370.293 | 5.169 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 9.016.293 | 8.933 |
| Finansielle anlægsaktiver | 14.386.586 | 14.102 |
| ANLÆGSAKTIVER | 16.092.585 | 15.808 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 3.108 | 25 |
| Selskabsskat | 302.810 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 8.092 | 4 |
| Tilgodehavender | 314.010 | 29 |
| Likvide beholdninger | 3.591.703 | 4.009 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 3.905.713 | 4.038 |
| AKTIVER | 19.998.298 | 19.846 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

| | 2018 kr. | 2017 tkr. |
|--|-------------------|---------------|
| Virksomhedskapital | 6.000.000 | 6.000 |
| Overført resultat | 7.233.938 | 7.561 |
| 3 EGENKAPITAL | 13.233.938 | 13.561 |
| Deposita | 86.311 | 80 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 86.311 | 80 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.000 | 7 |
| Selskabsskat | 0 | 345 |
| Anden gæld | 171.750 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 6.499.299 | 5.853 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 6.678.049 | 6.205 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 6.764.360 | 6.285 |
| PASSIVER | 19.998.298 | 19.846 |

NOTER

| | 2018 kr. | 2017 tkr. |
|---|-------------------------|---------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget | 1 | 1 |
| Lønninger | 410.000 | 50 |
| | <u>410.000</u> | <u>50</u> |
| 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris, primo | 4.988.080 | 4.988 |
| Kostpris 31. december 2018 | 4.988.080 | 4.988 |
| Op- og nedskrivninger primo | 180.824 | 0 |
| Årets resultatandele | 380.704 | 179 |
| Udloddet udbytte | -179.315 | 2 |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2018 | 382.213 | 181 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>5.370.293</u> | <u>5.169</u> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

| Navn, Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Resultat |
|------------------------------------|-----------|-------------|----------|
| Interessentskab Thea og Tim, Valby | 50 % | 10.740.586 | 761.408 |

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|----------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| 3 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 6.000.000 | 0 | 6.000.000 |
| Overført resultat | 7.561.411 | -327.473 | 7.233.938 |
| | <u>13.561.411</u> | <u>-327.473</u> | <u>13.233.938</u> |

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Flemming Sejr Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-151563552738
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 14:36:31
Underskrevet med NemID

Thea Feveile Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-282946516321
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 23:29:22
Underskrevet med NemID

Tim Feveile Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-318660736969
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2019 kl.: 13:19:08
Underskrevet med NemID

Flemming Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-151563552738
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 22:56:49
Underskrevet med NemID

Henrik Eriksen

Som Revisor NEM ID
RID: 1178479232534
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2019 kl.: 13:20:10
Underskrevet med NemID

Flemming Sejr Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-151563552738
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2019 kl.: 13:25:10
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 8b7b9860xgxt23107521