

# Ejendomsselskabet Thea ApS

Søndervangs Allé 21, 2500 Valby

CVR-nr. 29 51 54 68

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022.

---

Tim Feveile Sejr-Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Thea ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 21. juni 2022

### Direktion

Flemming Sejr Hansen

### Bestyrelse

Tim Feveile Sejr Hansen

Thea Feveile Hanse

Flemming Sejr Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Thea ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thea ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 21. juni 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Michael Beuchert**

statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Thea ApS Søndervangs Allé 21 2500 Valby
	CVR-nr.: 29 51 54 68
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Tim Feveile Sejr Hansen Thea Feveile Hanse Flemming Sejr Hansen
<b>Direktion</b>	Flemming Sejr Hansen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>221.076</b>	<b>182</b>
2 Personaleomkostninger	-530.000	-390
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-8.000	-8
<b>Driftsresultat</b>	<b>-316.924</b>	<b>-216</b>
Indtægter af kapitalinteresser	443.458	368
Andre finansielle indtægter	1.315.055	116
Øvrige finansielle omkostninger	-527.798	-782
<b>Resultat før skat</b>	<b>913.791</b>	<b>-514</b>
1 Skat af årets resultat	-325.051	111
<b>Årets resultat</b>	<b>588.740</b>	<b>-403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	588.740	0
Disponeret fra overført resultat	0	-403
<b>Disponeret i alt</b>	<b>588.740</b>	<b>-403</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	1.399.999	1.408
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.399.999</u>	<u>1.408</u>
4 Kapitalinteresse	4.859.842	4.917
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.859.842</u>	<u>4.917</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.259.841</u></b>	<b><u>6.325</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1
Udskudte skatteaktiver	3.520	111
Tilgodehavende selskabsskat	223.781	246
Andre tilgodehavender	0	6
Tilgodehavender i alt	<u>227.301</u>	<u>364</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.723.217	14.451
Værdipapirer i alt	<u>15.723.217</u>	<u>14.451</u>
Likvide beholdninger	544.626	831
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.495.144</u></b>	<b><u>15.646</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.754.985</u></b>	<b><u>21.971</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	6.000.000	6.000
Overført resultat	9.443.940	8.855
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.443.940</u></b>	<b><u>14.855</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	62.978	63
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>62.978</u>	<u>63</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.983	5
Gæld til kapitalinteressere	0	8
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.181.100	6.861
Anden gæld	61.984	179
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.248.067</u>	<u>7.053</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.311.045</u></b>	<b><u>7.116</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.754.985</u></b>	<b><u>21.971</u></b>

## Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	91.498	0
Årets regulering af udskudt skat	-3.520	-111
Regulering af tidligere års skat	237.073	0
	<b>325.051</b>	<b>-111</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	530.000	390
	<b>530.000</b>	<b>390</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	1.415.999	1.416
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>1.415.999</b>	<b>1.416</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-8.000	0
Årets afskrivninger	-8.000	-8
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-16.000</b>	<b>-8</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.399.999</b>	<b>1.408</b>
<b>4. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar 2021	4.988.080	4.988
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>4.988.080</b>	<b>4.988</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	-71.696	431
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	443.458	368
Udbytte	-500.000	-870
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-128.238</b>	<b>-71</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>4.859.842</b>	<b>4.917</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Thea ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

# PENNEO

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

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

## Tim Feveile Sejr Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d1ec33e0-f19d-4f3d-87f6-4f908230bc0a

IP: 80.165.xxx.xxx

2022-06-22 09:09:01 UTC



## Thea Feveile Sejr Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-282946516321

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-06-23 22:47:15 UTC



## Flemming Sejr Hansen

Direktør

Serienummer: 3257177c-bf95-49ba-82cf-8c303f089329

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-25 19:55:26 UTC



## Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-316259877058

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-06-25 20:01:36 UTC



## Tim Feveile Sejr Hansen

Dirigent

Serienummer: d1ec33e0-f19d-4f3d-87f6-4f908230bc0a

IP: 80.165.xxx.xxx

2022-06-27 09:21:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8BV0B-8EFT1-0IDE5-M5GME-YSNDZ-ZWHYD

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>