

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

CVR-nr: 29 51 54 68

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019**

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2020

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 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den / 2020

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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 / 2020

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 samt investering i værdipapirer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thea ApS for 2019 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

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.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

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

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Egenkapital Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

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 nettorealisationværdi.

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 2019

	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	243.689	243
1 Personaleomkostninger	-60.000	-410
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	183.689	-167
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	760.879	-44
DRIFTSRESULTAT	944.568	-211
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	432.062	381
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.626.961	163
Andre finansielle omkostninger	-530.795	-660
RESULTAT FØR SKAT	2.472.796	-327
Skat af årets resultat	-448.180	0
ÅRETS RESULTAT	2.024.616	-327
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.024.616	-327
DISPONERET I ALT	2.024.616	-327

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019 kr.	2018 tkr.
2 Grunde og bygninger	1.415.999	1.706
Materielle anlægsaktiver	1.415.999	1.706
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.418.697	5.371
Andre værdipapirer og kapitalandele	14.683.483	9.014
Finansielle anlægsaktiver	20.102.180	14.385
ANLÆGSAKTIVER	21.518.179	16.091
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.915	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.706	0
Selskabsskat	275.150	304
Andre tilgodehavender	4.626	8
Tilgodehavender	308.397	315
Likvide beholdninger	688.452	3.592
OMSÆTNINGSAKTIVER	996.849	3.907
AKTIVER	22.515.028	19.998

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019 kr.	2018 tkr.
Virksomhedskapital	6.000.000	6.000
Overført resultat	9.258.554	7.234
EGENKAPITAL	15.258.554	13.234
Deposita	58.425	86
Langfristede gældsforpligtelser	58.425	86
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7
Anden gæld	171.750	172
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.019.299	6.499
Kortfristede gældsforpligtelser	7.198.049	6.678
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.256.474	6.764
PASSIVER	22.515.028	19.998

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019 kr.	2018 tkr.
Virksomhedskapital primo	6.000.000	6.000
Virksomhedskapital ultimo	6.000.000	6.000
Overført resultat, primo	7.233.938	7.561
Årets resultat	2.024.616	-327
Overført resultat ultimo	9.258.554	7.234
EGENKAPITAL	15.258.554	13.234

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	60.000	410
	<u>60.000</u>	<u>410</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		1.729.999
Afgang i årets løb		-314.000
Kostpris 31. december 2019		<u>1.415.999</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.415.999</u>

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	4.988.080	4.988
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	4.988.080	4.988
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	382.213	181
Årets resultatandele	432.814	381
Udloddet udbytte	-384.410	-179
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2019	430.617	383
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	5.418.697	5.371
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Interessentskab Thea og Tim, Valby	50 %	10.837.393	864.125

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: 28-08-2020 kl.: 16:30:52
Underskrevet med NemID

Flemming Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-151563552738
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2020 kl.: 16:32:58
Underskrevet med NemID

Thea Feveile Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-282946516321
Tidspunkt for underskrift: 01-09-2020 kl.: 20:49:10
Underskrevet med NemID

Tim Feveile Sejr Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-318660736969
Tidspunkt for underskrift: 02-09-2020 kl.: 07:04:41
Underskrevet med NemID

Henrik Eriksen

Som Revisor NEM ID
RID: 1178479232534
Tidspunkt for underskrift: 02-09-2020 kl.: 07:20:15
Underskrevet med NemID

Flemming Sejr Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-151563552738
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2020 kl.: 10:07:12
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: c8ct1567eYhZ240417392