

# Ejendomsselskabet Thea ApS

Søndervangs Allé 21, 2500 Valby

CVR-nr. 29 51 54 68

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2021.

---

Tim Feveile Sejr-Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <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 2020</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 9           |
| Balance  | 10          |
| Noter  | 12          |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 17. juni 2021

### 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 2020 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.

København, den 17. juni 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Michael Beuchert**

statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

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

## 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 eksklusiv 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 kapitalandele i associerede

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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 associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

### 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 nominal værdi.

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

| <u>Note</u>   | 2020<br>kr.     | 2019<br>t.kr. |
|---|-----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  | <b>181.396</b>  | <b>244</b>    |
| 1 Personaleomkostninger   | -390.000        | -60           |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver  | -8.000          | 0             |
| Dagsværdiregulering af gæld   | 0               | 761           |
| <b>Driftsresultat</b>   | <b>-216.604</b> | <b>945</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder                                   | 367.537         | 432           |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 0               | 1.627         |
| Andre finansielle indtægter   | 115.381         | 0             |
| Øvrige finansielle omkostninger   | -780.722        | -531          |
| <b>Resultat før skat</b>  | <b>-514.408</b> | <b>2.473</b>  |
| Skat af årets resultat  | 111.054         | -448          |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>-403.354</b> | <b>2.025</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                 |               |
| Overføres til overført resultat   | 0               | 2.025         |
| Disponeret fra overført resultat  | -403.354        | 0             |
| <b>Disponeret i alt</b>   | <b>-403.354</b> | <b>2.025</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | 2020                     | 2019                 |
|--------------------------|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                      |
| 2                        | Grunde og bygninger                          | 1.407.999                | 1.416                |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>1.407.999</u>         | <u>1.416</u>         |
| 3                        | Kapitalandele i associerede virksomheder     | 4.916.384                | 5.418                |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>4.916.384</u>         | <u>5.418</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>6.324.383</u></b>  | <b><u>6.834</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                      |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 800                      | 25                   |
|                          | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 0                        | 4                    |
|                          | Udskudte skatteaktiver                       | 111.054                  | 0                    |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 246.170                  | 275                  |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 6.438                    | 5                    |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>364.462</u>           | <u>309</u>           |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 14.450.557               | 14.683               |
|                          | Værdipapirer i alt                           | <u>14.450.557</u>        | <u>14.683</u>        |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>831.255</u>           | <u>688</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>15.646.274</u></b> | <b><u>15.680</u></b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>21.970.657</u></b> | <b><u>22.514</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          | 2020                     | 2019                 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                       |                          |                      |
| Virksomhedskapital                       | 6.000.000                | 6.000                |
| Overført resultat                        | 8.855.200                | 9.259                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>14.855.200</u></b> | <b><u>15.259</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                          |                      |
| Deposita                                 | 62.911                   | 58                   |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>62.911</u>            | <u>58</u>            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 4.983                    | 7                    |
| Gæld til associerede virksomheder        | 8.263                    | 0                    |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 6.861.100                | 7.019                |
| Anden gæld                               | 178.200                  | 171                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>7.052.546</u>         | <u>7.197</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>7.115.457</u></b>  | <b><u>7.255</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>21.970.657</u></b> | <b><u>22.514</u></b> |

## Noter

|  | 2020<br>kr.      | 2019<br>t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                  |               |
| Lønninger og gager                                 | 390.000          | 60            |
|  | <b>390.000</b>   | <b>60</b>     |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | 1                | 1             |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                      |                  |               |
| Kostpris 1. januar 2020                            | 1.415.999        | 1.416         |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                  | <b>1.415.999</b> | <b>1.416</b>  |
| Årets afskrivninger                                | -8.000           | 0             |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>     | <b>-8.000</b>    | <b>0</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>     | <b>1.407.999</b> | <b>1.416</b>  |
| <b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                  |               |
| Kostpris 1. januar 2020                            | 4.988.080        | 4.988         |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                  | <b>4.988.080</b> | <b>4.988</b>  |
| Opskrivninger 1. januar 2020                       | 430.617          | 382           |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | 367.537          | 429           |
| Udbytte  | -869.850         | -381          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2020</b>             | <b>-71.696</b>   | <b>430</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>     | <b>4.916.384</b> | <b>5.418</b>  |

# 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: PID:9208-2002-2-318660736969

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-06-24 07:26:04Z

NEM ID 

## Flemming Sejr Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-151563552738

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-06-24 08:55:09Z

NEM ID 

## Flemming Sejr Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-151563552738

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-06-24 08:55:09Z

NEM ID 

## Thea Feveile Sejr Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-282946516321

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-06-27 19:25:12Z

NEM ID 

## Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:96597195

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-06-28 07:25:24Z

NEM ID 

## Tim Feveile Sejr Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-318660736969

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-06-29 11:52:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A7YX1-T4B6O-MPPFC-IQPEV-8AIGP-1EDHW

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>