

# Ejendomsselskabet Theia A/S

Lollandsgade 39, 1.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 36419830

## Årsrapport for 2018

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2019

---

Erik Dybdahl  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ejendomsselskabet Theia A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Theia A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. marts 2019

#### **Direktion**

Jan Henriksen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Søren Andrup Aaen  
Formand

Thomas Jack Sørensen

Jan Henriksen

Erik Dybdahl

Anna Ingwar-Oppenhagen

Ove Carsten Eriksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Theia A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Theia A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 27. marts 2019

### Revision 2 A/S

CVR-nr. 16968137

Jan Andreasen  
Registreret revisor  
mne34092

## Ejendomsselskabet Theia A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Theia A/S Lollandsgade 39, 1. 8000 Aarhus C
CVR-nr.	36419830
Stiftelsesdato	29. oktober 2014
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Søren Andrup Aaen, Formand Thomas Jack Sørensen Jan Henriksen Erik Dybdahl Anna Ingwar-Oppenhagen Ove Carsten Eriksen
<b>Direktion</b>	Jan Henriksen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J CVR-nr.: 16968137

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i eje og udleje investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 4.080.398, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 17.237.567, og en egenkapital på kr. 16.128.880.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Theia A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-5.500</b>	<b>-6.805</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5.500</b>	<b>-6.805</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		4.105.628	1.885.518
Andre finansielle indtægter		0	191
Finansielle omkostninger	2	-26.846	-49.577
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.073.282</b>	<b>1.829.327</b>
Skat af årets resultat	3	7.116	12.362
<b>Årets resultat</b>		<b>4.080.398</b>	<b>1.841.689</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.105.628	1.885.518
Overført resultat		-25.230	-43.829
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.080.398</b>	<b>1.841.689</b>

Ejendomsselskabet Theia A/S

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	<u>17.192.756</u>	<u>13.087.128</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>17.192.756</b></u>	<u><b>13.087.128</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>17.192.756</b></u>	<u><b>13.087.128</b></u>
Udskudte skatteaktiver		<u>44.811</u>	<u>37.695</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>44.811</b></u>	<u><b>37.695</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>44.811</b></u>	<u><b>37.695</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>17.237.567</b></u>	<u><b>13.124.823</b></u>

Ejendomsselskabet Theia A/S

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	1.200.000	1.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	7.787.756	3.682.128
Overført resultat	8	7.141.124	7.166.354
<b>Egenkapital</b>		<b>16.128.880</b>	<b>12.048.482</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.103.687	1.071.340
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.000	5.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.108.687</b>	<b>1.076.341</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.108.687</b>	<b>1.076.341</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.237.567</b>	<b>13.124.823</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	191
	<b>0</b>	<b>191</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	26.846	0
Andre finansielle omkostninger	0	49.577
	<b>26.846</b>	<b>49.577</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af eventualskat	-7.116	-12.362
	<b>-7.116</b>	<b>-12.362</b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	9.405.000	9.405.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.405.000</b>	<b>9.405.000</b>
Opskrivninger primo	3.682.128	1.796.610
Årets resultat	4.105.628	1.885.518
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.787.756</b>	<b>3.682.128</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.192.756</b>	<b>13.087.128</b>

**5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Thalia A/S	Aarhus C	100,00	17.192.756	4.105.628
			<b>17.192.756</b>	<b>4.105.628</b>

	2018	2017
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	1.200.000	1.200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 1.200 aktier á 1.000 kr.

*Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:*

	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	1.200.000	1.200.000	1.200.000	0
Årets tilgang	0	0	0	1.200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>

## Noter

	2018	2017
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Saldo primo	3.682.128	1.796.610
Årets tilgang	4.105.628	1.885.518
<b>Saldo ultimo</b>	<b>7.787.756</b>	<b>3.682.128</b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Saldo primo	7.166.354	7.210.183
Årets tilgang	-25.230	-43.829
<b>Saldo ultimo</b>	<b>7.141.124</b>	<b>7.166.354</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabs mellemværende med realkreditinstitutter.

Selskabet hæfter sammen med sambeskattet datterselskab for skat af sambeskatningsindkomsten.