

# THYCO ApS

Normasvej 12, 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 36 93 44 41

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.05.21

Jan Lysgaard Thygesen  
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

**Selskabet**

---

THYCO ApS  
Normasvej 12  
2000 Frederiksberg  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 36 93 44 41  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jan Lysgaard Thygesen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for THYCO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. april 2021

**Direktionen**

Jan Lysgaard Thygesen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i THYCO ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for THYCO ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19. april 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne8834

Poul Sunn Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23310

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af boligudlejningsejendomme.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -263.200 mod DKK 658.972 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.688.283.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2020 DKK	2019 DKK
	<b>37.296</b>	<b>1.031.198</b>
	<b>37.296</b>	<b>1.031.198</b>
1 Personalemkostninger	-99.073	0
	<b>-61.777</b>	<b>1.031.198</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-283.349	-283.349
	<b>-345.126</b>	<b>747.849</b>
Finansielle indtægter	82.703	141.096
Finansielle omkostninger	-72.777	-43.973
	<b>-335.200</b>	<b>844.972</b>
Skat af årets resultat	72.000	-186.000
	<b>-263.200</b>	<b>658.972</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	600.000	350.000
Overført resultat	-863.200	308.972
	<b>-263.200</b>	<b>658.972</b>
<b>I alt</b>	<b>-263.200</b>	<b>658.972</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	26.357.895	26.641.244
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.357.895</b>	<b>26.641.244</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	25.000	25.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	804.117	544.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>829.117</b>	<b>569.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.187.012</b>	<b>27.210.244</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.330	17.855
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	937.832	928.504
	Tilgodehavende selskabsskat	88.000	0
	Andre tilgodehavender	25.000	25.000
	Periodeafgrænsningsposter	10.500	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.100.662</b>	<b>971.359</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>779.608</b>	<b>1.914.273</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.880.270</b>	<b>2.885.632</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.067.282</b>	<b>30.095.876</b>



	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	20.638.283	21.501.483
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.688.283</b>	<b>21.551.483</b>
Hensættelser til udskudt skat	3.500.000	3.572.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.572.000</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	4.268.417	4.222.817
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.268.417</b>	<b>4.222.817</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	43.000	41.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.250	8.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.102	24.749
Deposita	401.465	390.376
Selskabsskat	0	148.000
Anden gæld	144.765	137.201
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>610.582</b>	<b>749.576</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.878.999</b>	<b>4.972.393</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>29.067.282</b>	<b>30.095.876</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	50.000	21.192.511
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-350.000
Forslag til resultatdisponering	0	658.972
Saldo pr. 31.12.19	50.000	21.501.483
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	50.000	21.501.483
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	-263.200
Saldo pr. 31.12.20	50.000	20.638.283

	2020	2019
	DKK	DKK

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	92.716	0
Andre omkostninger til social sikring	1.045	0
Andre personaleomkostninger	5.312	0
I alt	99.073	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	43.000	4.232.437	4.311.417	4.263.817
I alt	43.000	4.232.437	4.311.417	4.263.817

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.20	804.117
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-73.375

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.311 er der givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi udgør t.DKK 6.036.

#### 5. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

##### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.