

# thiNCas ApS

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 28 67 85

## Årsrapport

for perioden 27. januar 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2019

Dirigent:

.....  
Carsten Lykke



## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledespåtegning   | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3  |
| Ledelsesberetning  | 4  |
| Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019                    | 6  |
| Resultatopgørelse  | 6  |
| Balance  | 7  |
| Egenkapitalopgørelse   | 9  |
| Noter  | 10 |

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for thINCas ApS for regnskabsåret 27. januar 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. januar 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision for 2019/20 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. december 2019

Direktion:



Niels Christoffersen  
direktør



Carsten Lykke  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i thiNCas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for thiNCas ApS for regnskabsåret 27. januar 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

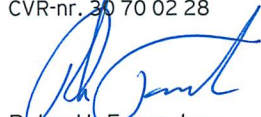
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. december 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter U. Faurschou  
statsaut. revisor  
mne34502



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | thiNCas ApS   |
| Adresse, postnr., by | Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C                          |
| CVR-nr.              | 39 28 67 85   |
| Stiftet              | 27. januar 2018   |
| Hjemstedskommune     | Aarhus  |
| Regnskabsår          | 27. januar 2018 - 30. juni 2019                           |
| Direktion            | Niels Christoffersen, direktør<br>Carsten Lykke, direktør |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er projektudvikling, køb og salg af fast ejendom, investering samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 69.716 kr., og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 119.716 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

## Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2018/19<br>17 mdr. |
|------|---|--------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                              | 2.450              |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | 139.279            |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                | 141.729            |
|      | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -34.663            |
| 3    | Finansielle omkostninger                              | -6.378             |
|      | <b>Resultat før skat</b>                              | 100.688            |
| 4    | Skat af årets resultat                                | -30.972            |
|      | <b>Årets resultat</b>                                 | 69.716             |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                    |
|      | Overført resultat                                     | 69.716             |
|      |   | 69.716             |

## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

### Balance

| Note | kr.  | <u>2018/19</u>          |
|------|--|-------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                         |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |
| 5    | Materielle anlægsaktiver                     |                         |
| 6    | Investeringsjendomme                         | 925.000                 |
|      | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | <u>143.289</u>          |
|      |  | <u>1.068.289</u>        |
| 7    | Finansielle anlægsaktiver                    |                         |
|      | Kapitalandele i associerede virksomheder     | <u>0</u>                |
|      |  | <u>0</u>                |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>1.068.289</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |
|      | Tilgodehavender                              |                         |
|      | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | <u>261.234</u>          |
|      |  | <u>261.234</u>          |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>43.849</u>           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>305.083</u>          |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <u><u>1.373.372</u></u> |



## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

## Balance

| Note | kr.   | <u>2018/19</u>          |
|------|---|-------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>   |                         |
|      | <b>Egenkapital</b>  |                         |
|      | Anpartskapital  | 50.000                  |
|      | Overført resultat   | 69.716                  |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                                  | <u>119.716</u>          |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                             |                         |
|      | Udskudt skat  | 30.600                  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                       | <u>30.600</u>           |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |                         |
| 8    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    |                         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                            | 683.121                 |
|      | Deposita  | 21.000                  |
|      |   | <u>704.121</u>          |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |                         |
| 8    | <b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b> | 28.000                  |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                  | 10.000                  |
|      | Gæld til associerede virksomheder                         | 480.563                 |
|      | Skyldig selskabsskat                                      | 372                     |
|      |   | <u>518.935</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                           | <u>1.223.056</u>        |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                                     | <u><u>1.373.372</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

## Egenkapitaloppgørelse

| kr.   | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|---|-----------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 27. januar 2018                     | 0                     | 0                        | 0              |
| Overført via resultatdisponering                | 0                     | 69.716                   | 69.716         |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 50.000                | 0                        | 50.000         |
| <b>Egenkapital 30. juni 2019</b>                | <u>50.000</u>         | <u>69.716</u>            | <u>119.716</u> |

## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for thiNCas ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration,

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

### Noter

|          |  |                    |
|----------|--|--------------------|
| kr.      |  | 2018/19<br>17 mdr. |
| <b>3</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>                |                    |
|          | Renteomkostninger til associerede virksomheder | 2.275              |
|          | Andre finansielle omkostninger                 | 4.103              |
|          |  | <u>6.378</u>       |
| kr.      |  | 2018/19<br>17 mdr. |
| <b>4</b> | <b>Skat af årets resultat</b>                  |                    |
|          | Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 372                |
|          | Årets regulering af udskudt skat               | 30.600             |
|          |  | <u>30.972</u>      |

### 5 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme | Forudbetalinger<br>for materielle<br>anlægsaktiver | I alt            |
|--|----------------------------|--|------------------|
| Tilgange                                   | 785.721                    | 143.289  | 929.010          |
| Kostpris 30. juni 2019                     | 785.721                    | 143.289  | 929.010          |
| Opskrivninger 27. januar 2018              | 0                          | 0  | 0                |
| Årets værdireguleringer                    | 139.279                    | 0  | 139.279          |
| Opskrivninger 30. juni 2019                | 139.279                    | 0  | 139.279          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b> | <u>925.000</u>             | <u>143.289</u>                                     | <u>1.068.289</u> |

### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 7,2 %.

## Årsregnskab 27. januar 2018 - 30. juni 2019

## Noter

## 7 Finansielle anlægsaktiver

| kr.                                 | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris 27. januar 2018            | 0  |
| Tilgange                            | 17.000   |
| Kostpris 30. juni 2019              | 17.000   |
| Årets resultat                      | -34.663  |
| Nedskrivning af tilgodehavender     | 17.663   |
| Værdireguleringer 30. juni 2019     | -17.000  |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | 0  |

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 596 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 711 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 925 t.kr.