

thinCas ApS

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 28 67 85

Årsrapport

for perioden 1. juli - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2020

Dirigent:

.....
Carsten Lykke



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for thiNCas ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. september 2020
Direktion:

.....
Niels Christoffersen
direktør

.....
Carsten Lykke
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i thiNCas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for thiNCas ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 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 1. september 2020
EY 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	1. juli - 31. december
Direktion	Niels Christoffersen, direktør 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 2019 udviser et overskud på 445 kr. mod et overskud på 69.716 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 120.161 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden har omlagt regnskabsår, således at det indeværende regnskabsår udgør 6 måneder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019 6 mdr.	2018/19 17 mdr.
	Bruttofortjeneste	7.831	2.450
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.831	2.450
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	139.279
	Resultat før finansielle poster	7.831	141.729
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-34.663
3	Finansielle omkostninger	-6.440	-6.378
	Resultat før skat	1.391	100.688
4	Skat af årets resultat	-946	-30.972
	Årets resultat	445	69.716
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	445	69.716
		445	69.716

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	925.000	925.000
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	143.289	143.289
		<u>1.068.289</u>	<u>1.068.289</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.068.289</u>	<u>1.068.289</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	261.234	261.234
		<u>261.234</u>	<u>261.234</u>
	Likvide beholdninger	<u>56.406</u>	<u>43.849</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>317.640</u>	<u>305.083</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.385.929</u></u>	<u><u>1.373.372</u></u>

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018/19
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	70.161	69.716
	Egenkapital i alt	120.161	119.716
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	30.600	30.600
	Hensatte forpligtelser i alt	30.600	30.600
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	669.131	683.121
	Deposita	21.000	21.000
		690.131	704.121
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	28.000	28.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.749	10.000
	Gæld til associerede virksomheder	482.970	480.563
	Skyldig selskabsskat	1.318	372
		545.037	518.935
	Gældsforpligtelser i alt	1.235.168	1.223.056
	PASSIVER I ALT	1.385.929	1.373.372

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	69.716	119.716
Overført via resultatdisponering	0	445	445
Egenkapital 31. december 2019	50.000	70.161	120.161

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for thiNCas ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Virksomheden har omlagt regnskabsår, således at indeværende regnskabsår udgør 6 måneder. Denne ændring er foretaget for at følge koncernens regnskabsår. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 investerings-ejendomme, 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 udsendt 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.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

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

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsværdien.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019 6 mdr.	2018/19 17 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	2.406	2.275
Andre finansielle omkostninger	4.034	4.103
	<u>6.440</u>	<u>6.378</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	946	372
Årets regulering af udskudt skat	0	30.600
	<u>946</u>	<u>30.972</u>

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. juli 2019	785.721	143.289	929.010
Kostpris 31. december 2019	785.721	143.289	929.010
Opskrivninger 1. juli 2019	139.279	0	139.279
Opskrivninger 31. december 2019	139.279	0	139.279
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	925.000	143.289	1.068.289

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 %.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 557 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 697 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 925 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Lykke

Direktion

På vegne af: ThiNCas ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-09-01 11:23:39Z

NEM ID 

Carsten Lykke

Dirigent

På vegne af: ThiNCas ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-09-01 11:23:39Z

NEM ID 

Niels Christoffersen

Direktion

På vegne af: ThiNCas ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-059113320586

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-09-02 09:55:33Z

NEM ID 

Peter Ulrik Faurshou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-09-02 10:59:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OPJXW-HQITZ-IUCZKF-NNJD1-FHXGB-THLM5

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>