

## Thas Ejendomme ApS

Darumvej 56, st.

6700 Esbjerg

**CVR-nr. 39563444**

### Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. april 2023

---

Thomas Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Thas Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 2. april 2023

### Direktion

Hilde Karin Størseth  
**Direktør**

Simon Ertmann  
**Direktør**

Annette Kristina Nielsen  
**Direktør**

Thomas Pedersen  
**Direktør**

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Thas Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Esbjerg, den 2. april 2023

### Sædding Revision ApS

CVR-nr. 25510461

Simon Hessellund  
**Registreret revisor**  
mne8317

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Thas Ejendomme ApS Darumvej 56, st.
	6700 Esbjerg
E-mail	thasejendomme@gmail.com
CVR-nr.	39563444
Stiftelsesdato	14. maj 2018
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Hilde Karin Størseth, Direktør Simon Ertmann, Direktør Annette Kristina Nielsen, Direktør Thomas Pedersen, Direktør
<b>Revision</b>	Fravalgt
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 2. april 2023.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boliger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. 22.460, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 1.027.721, og en egenkapital på kr. 98.669.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydelig grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Thas Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året til produktion, herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, produktionslønninger, andre eksterne omkostninger samt af- og nedskrivninger på produktionsanlæg og maskiner.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og

## Anvendt regnskabspraksis

lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger samt tillæg af opskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret 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

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.457</b>	<b>58.945</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.716	-4.716
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>46.741</b>	<b>54.229</b>
Finansielle omkostninger		-15.301	-14.591
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.440</b>	<b>39.638</b>
Skat af årets resultat		-8.980	-9.928
<b>Årets resultat</b>		<b>22.460</b>	<b>29.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		22.460	29.710
		<b>22.460</b>	<b>29.710</b>

**Balance 30. september 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		846.988	846.988
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>846.988</b>	<b>846.988</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>846.988</b>	<b>846.988</b>
Likvide beholdninger		180.733	161.514
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>180.733</b>	<b>161.514</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>1.027.721</b>	<b>1.008.502</b>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		16.545	11.830
Overført resultat		32.124	9.664
<b>Egenkapital</b>		<b>98.669</b>	<b>71.494</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.350	3.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.350</b>	<b>3.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		666.241	694.019
Selskabsskat		8.375	7.435
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>674.616</b>	<b>701.454</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.000	28.000
Selskabsskat		7.435	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		190.851	180.354
Deposita		23.800	23.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>250.086</b>	<b>232.154</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>924.702</b>	<b>933.608</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>1.027.721</b>	<b>1.008.502</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	11.830	9.663	71.493
Årets resultat			22.460	22.460
Årets opskrivning		4.716		4.716
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>16.546</b>	<b>32.123</b>	<b>98.669</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	666.241	28.000
Selskabsskat	8.375	0
	<b>674.616</b>	<b>28.000</b>
		<b>553.676</b>

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder kr. 553.676 til betaling mere end 5 år efter statusdagen.

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 706.839 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 846.988.

## Simon Ertmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Simon Ertmann  
Direktør  
ID: 763125d2-1cf8-42ac-8723-f28d20e6da43  
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 12:29:01  
Underskrevet med MitID



## Annette Kristina Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Annette Kristina Nielsen  
Direktør  
ID: ef0f55b2-7c73-40fc-b438-21a408d6f3cc  
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 14:30:21  
Underskrevet med MitID



## Thomas Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Pedersen  
Direktør  
ID: e4f164f2-f41e-4f5b-a562-8a6ce0a5173d  
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 20:23:18  
Underskrevet med MitID



## Thomas Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Pedersen  
Dirigent  
ID: e4f164f2-f41e-4f5b-a562-8a6ce0a5173d  
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 20:23:18  
Underskrevet med MitID



## Hilde Karin Størseth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Pedersen  
Direktør  
ID: e4f164f2-f41e-4f5b-a562-8a6ce0a5173d  
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 20:21:42  
Underskrevet med MitID



## Simon Hessellund

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Simon Hessellund  
Revisor  
ID: 9208-2002-2-700361272217  
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 21:47:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID