



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**Thera Property ApS  
Nordvænget 9  
2791 Dragør**

**Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022**

(CVR-nr. 39 72 33 87)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. maj 2023

---

Thomas Magnussen  
Dirigent

Kundenr.: 2465

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	side 4 - 5
Ledelsesberetning	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	side 10
Balance pr. 31. december 2022	side 11 - 12
Noter	side 13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Thera Property ApS  
Nordvænget 9  
2791 Dragør

CVR-nr.: 39 72 33 87  
Stiftet: 1. juli 2018  
Hjemsted: Dragør  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Thomas Magnussen

### Revisor

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Thera Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 3. maj 2023

Direktion:

---

Thomas Magnussen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Thera Property ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Thera Property ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Køge, den 3. maj 2023

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb og salg samt udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thera Property ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Ejendomme optages til kostpris med tillæg af forbedringer.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 for betalte a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>2.365.470</b>	<b>1.806.506</b>	
Finansielle omkostninger	<u>-656.764</u>	<u>-455.680</u>	2
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.708.706</b>	<b>1.350.826</b>	
Skat af årets resultat	<u>-393.088</u>	<u>-311.056</u>	3
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.315.618</u></b>	<b><u>1.039.770</u></b>	
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>1.315.618</u>	<u>1.039.770</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>1.315.618</u></b>	<b><u>1.039.770</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>10.367.050</u>	<u>18.415.082</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>10.367.050</u></b>	<b><u>18.415.082</u></b>	
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.185	0	
Andre tilgodehavender	<u>7.999.964</u>	<u>99.964</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>8.029.149</u></b>	<b><u>99.964</u></b>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>62.079</u>	<u>4.197.470</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>18.458.278</u></b>	<b><u>22.712.516</u></b>	
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.458.278</u></b>	<b><u>22.712.516</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	<u>1.832.845</u>	<u>517.226</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.882.845</u></b>	<b><u>567.226</u></b>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4.180.000	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	350.221	46.570	
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.829.209	17.604.983	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2.915	2.681	
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>393.088</u>	<u>311.056</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>16.575.433</u></b>	<b><u>22.145.290</u></b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.575.433</u></b>	<b><u>22.145.290</u></b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.458.278</u></b>	<b><u>22.712.516</u></b>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			4

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1.		
<b>Note 2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	650.670	448.005
Andre finansielle omkostninger	<u>6.094</u>	<u>7.675</u>
<b>I alt</b>	<b><u>656.764</u></b>	<b><u>455.680</u></b>
<b>Note 3 Skat af årets resultat</b>		
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>393.088</u>	<u>311.056</u>
<b>I alt</b>	<b><u>393.088</u></b>	<b><u>311.056</u></b>

### Note 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet Therazone ApS, CVR-nr. 27 25 55 74.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Magnussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Magnussen

Direktør

På vegne af Thera Property ApS

ID: 6e8cfa29-f1de-48fa-a680-bf3171693e89

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 14:53:41

Underskrevet med MitID



## Thomas Magnussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Magnussen

Dirigent

På vegne af Thera Property ApS

ID: 6e8cfa29-f1de-48fa-a680-bf3171693e89

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 14:53:41

Underskrevet med MitID



## Per Riis

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkendt revisionsaktieselskab

ID: 1143018405922

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 18:50:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: af01e8gzHMs250198475

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).