

**CESA Ejendomme ApS**

**Åkrogs Strandvej 49 E**

**8240 Risskov**

**CVR-nummer 42068845**

**Årsrapport**

**29. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 17. februar 2022

---

Jesper Stecher Thruue  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

CESA Ejendomme ApS  
Åkrogs Strandvej 49 E  
8240 Risskov

Telefon: 2926 4466  
E-mail: jt@thruuejendomme.dk  
Hjemstedskommune: Aarhus  
CVR-nummer: 42068845  
Regnskabsperiode: 29. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

Jesper Stecher Thruue

### Revisor

Dansk Revision Århus  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 29. januar 2021 - 31. december 2021 for CESA Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, 25. januar 2022

**Direktionen:**

Jesper Stecher Thruue

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i CESA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CESA Ejendomme ApS for regnskabsåret 29. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisoreres 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 25. januar 2022

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard  
Registreret revisor  
mne2427

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje, udleje og handle med fast ejendom, samt hvad der i øvrigt står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK
	<b>Perioden 29. januar - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>714.649</b>
1	Personaleomkostninger	-200.883
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>513.765</b>
2	Finansielle omkostninger	-360.739
	<b>Resultat før skat</b>	<b>153.026</b>
3	Skat af årets resultat	-43.853
	<b>Årets resultat</b>	<b>109.173</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	109.173
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>109.173</b>

		2021
Note	<b>Balance</b>	DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
4	Investeringsejendomme	<u>26.702.735</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>26.702.735</b></u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>26.702.735</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>258.190</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>258.190</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>26.960.925</b></u>



		2021
Note	<b>Balance</b>	DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	109.173
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>149.173</b>
	Hensættelser til udskudt skat	17.827
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>17.827</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	12.000.000
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.000.000</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.164.202
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	11.565
	Selskabsskat	14.461
	Anden gæld	582.447
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.793.925</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.793.925</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.960.925</b>
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 29. januar - 31. december			
Saldo primo	40	0	40
Årets resultat	0	109	109
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>109</b>	<b>149</b>

**Noter**

DKK

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	199.937
	Andre omkostninger til social sikring	947
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>200.883</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede.

<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomhed	54.962
	Andre finansielle omkostninger	305.777
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>360.739</b>

<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	26.026
	Regulering af udskudt skat	17.827
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>43.853</b>

<b>4</b>	<b>Investerings ejendomme</b>	
	Tilgang i årets løb	26.702.735
	Kostpris 31. december	26.702.735
	<b>Investerings ejendomme i alt</b>	<b>26.702.735</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings ejendommen.

Investerings ejendommen består af beboelsesejendom beliggende i Aarhus, som blev anskaffet i marts 2021. Ejendommen er fuldt udlejet på ubegrænset lejekontrakter. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat i 2021 og et gennemsnitligt afkastkrav på 3,38%.

Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

**Noter**

DKK

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år 12.000.000

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Thru Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 12.000.000, er der givet pant i grunde og bygning-er, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 26.703.

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse er tinglyst skadeløsbrev på TDKK 5.500 med pant i investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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."

## Jesper Stecher Thru

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-250707816096

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-02-21 12:20:47 UTC

NEM ID 

## Torben Bisgaard

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-21 12:23:03 UTC

NEM ID 

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>