

# thiNCas II ApS

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 40 03 86

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2023

Dirigent:

.....  
Carsten Lykke

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for thiNCas II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. april 2023

Direktion:

.....  
Niels Christoffersen  
direktør

.....  
Carsten Lykke  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i thiNCas II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for thiNCas II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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, som 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 17. april 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou  
statsaut. revisor  
mne34502

Steffen Michael Bach  
statsaut. revisor  
mne45892

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	thiNCas II ApS
Adresse, postnr., by	Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	42 40 03 86
Stiftet	19. maj 2021
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Niels Christoffersen, direktør Carsten Lykke, direktør

### Beretning

#### 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 2022 udviser et overskud på 74.221 kr. mod et overskud på 10.795 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 125.016 kr. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Sidste regnskabsår var selskabets første regnskabsår, der udgjorde 8 måneder. Sammenligningstal er i denne forbindelse ikke blevet tilpasset.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 12 mdr.	2021 8 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	47.509	-31.819
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.000	84.279
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	97.509	52.460
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	0	-3.179
	Finansielle indtægter	8.468	0
	Finansielle omkostninger	-10.798	-20.286
	<b>Resultat før skat</b>	95.179	28.995
3	Skat af årets resultat	-20.958	-18.200
	<b>Årets resultat</b>	74.221	10.795
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	74.221	10.795
		74.221	10.795

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	950.000	900.000
		<u>950.000</u>	<u>900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>950.000</u>	<u>900.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	40.801	379.509
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>40.801</u>	<u>379.509</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>990.801</u>	<u>1.279.509</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	85.016	10.795
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>125.016</u>	<u>50.795</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	29.500	18.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>29.500</u>	<u>18.200</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	582.718	611.089
		<u>582.718</u>	<u>611.089</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	27.500	28.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.498	12.499
	Skyldig selskabsskat	9.658	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	163.456	519.215
	Deposita	21.000	21.000
	Anden gæld	19.455	18.711
		<u>253.567</u>	<u>599.425</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>836.285</u>	<u>1.210.514</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>990.801</u>	<u>1.279.509</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Personaleomkostninger  
8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	10.795	50.795
Overført via resultatdisponering	0	74.221	74.221
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>85.016</u>	<u>125.016</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for thiNCas II ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Sidste regnskabsår var selskabets første regnskabsår, der udgjorde 8 måneder. Sammenligningstal er i denne forbindelse ikke blevet tilpasset.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

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/bruttotab

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### 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 m.v.

#### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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

##### 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 materielle anlægsaktiver 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.

##### 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

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022 12 mdr.	2021 8 mdr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.658	0
Årets regulering af udskudt skat	11.300	18.200
	<u>20.958</u>	<u>18.200</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	815.721
Kostpris 31. december 2022	815.721
Opskrivninger 1. januar 2022	84.279
Årets værdireguleringer	50.000
Opskrivninger 31. december 2022	134.279
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>950.000</b>

#### 5 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*

Dagsværdien af investeringsejendommen, som er en beboelseslejlighed i Skanderborg, udgør t.kr. 950 pr. 31/12 2022. Lejligheden har i 2022 været fuldt udlejet. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger, ejendommens stand og alder samt aktuelle forventninger til fremtiden.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 7,1% (2021: 7,4%)

##### *Følsomhedsanalyse*

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 63. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 72 t.kr.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 469 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Afledte finansielle instrumenter

##### *Dagsværdioplysninger*

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	950.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	50.000
Dagsværdiniveau	3

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 610 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 950 t.kr.

# PENNEO

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

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

## Niels Christoffersen

### Direktion

På vegne af: thiNCas II ApS

Serienummer: 0b12cf8d-a4ba-40b8-9297-4500e3198c56

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-04-18 03:40:39 UTC



## Carsten Lykke

### Direktion

På vegne af: thiNCas II ApS

Serienummer: aa9afa9c-b7e9-478d-a294-1fb5b7a19b97

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-04-18 06:45:46 UTC



## Carsten Lykke

### Dirigent

På vegne af: thiNCas II ApS

Serienummer: aa9afa9c-b7e9-478d-a294-1fb5b7a19b97

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-04-18 06:45:46 UTC



## Peter Ulrik Faurshou

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-04-18 06:54:31 UTC



## Steffen Bach

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65239022

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-04-18 07:09:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: WPD5H-8BT6I-2QMFL-STENC-6BLLM-Y6HBN

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>