

# thiNCas II ApS

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 40 03 86

## Årsrapport 2021

(fra selskabets stiftelse 19. maj - 31. december 2021)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2022

Dirigent:

.....  
Carsten Lykke

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for thiNCas II ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. maj - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 19. maj - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. maj 2022

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 fra selskabets stiftelse 19. maj - 31. december 2021 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 23. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurischou  
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	19. maj - 31. december 2021
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 2021 udviser et overskud på 10.795 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 50.795 kr. Ledelsen anser årets resultat som på niveau med ledelsens forhåndsforventninger.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021 8 mdr.
	<b>Bruttotab</b>	-31.819
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	84.279
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	52.460
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-3.179
	Finansielle omkostninger	-20.286
	<b>Resultat før skat</b>	28.995
3	Skat af årets resultat	-18.200
	<b>Årets resultat</b>	10.795
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	10.795
		10.795

## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Balance

Note	kr.	<u>2021</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
4	Materielle anlægsaktiver	
5	Investeringsejendomme	900.000
		<u>900.000</u>
6	Finansielle anlægsaktiver	
	Kapitalinteresser	0
		<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>900.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Likvide beholdninger	379.509
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>379.509</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>1.279.509</u></u>

## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Balance

Note	kr.	<u>2021</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	10.795
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>50.795</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Udskudt skat	18.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>18.200</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	611.089
		<u>611.089</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	28.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.499
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	519.215
	Deposita	21.000
	Anden gæld	18.711
		<u>599.425</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.210.514</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>1.279.509</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>10.795</u>	<u>10.795</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>10.795</u></u>	<u><u>50.795</u></u>

## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for thiNCas II ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### 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.

#### Bruttotab

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

#### Finansielle omkostninger

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

#### 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

#### 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.

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

## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalinteresser 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.

## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 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

###### *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.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021 8 mdr.
3 Skat af årets resultat	
Udskudt skat	18.200
	<u>18.200</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgange	815.721
Kostpris 31. december 2021	815.721
Opskrivninger 19. maj 2021	0
Årets værdireguleringer	84.279
Opskrivninger 31. december 2021	84.279
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>900.000</u></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*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 7,4 %.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommen, som er en beboelseslejlighed i Skanderborg, udgør t.kr. 900 pr. 31/12 2021. Lejligheden har i 2021 været fuldt udlejet. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 57. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 66 t.kr.

## Årsregnskab 19. maj - 31. december 2021

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalinteresser</u>
Kostpris 19. maj 2021	0
Tilgange	876
Afgange	-876
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>
Værdireguleringer 19. maj 2021	0
Årets resultat	-3.179
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	3.179
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>0</u></b>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 498 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

##### *Dagsværdioplysninger*

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

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	900.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	84.279
Dagsværdiniveau	3

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 639 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 900 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 II ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-05-23 09:25:06 UTC

NEM ID 

## Carsten Lykke

### Dirigent

På vegne af: thiNCas II ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-05-23 09:25:06 UTC

NEM ID 

## Niels Christoffersen

### Direktion

På vegne af: thiNCas II ApS

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

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-05-23 17:14:59 UTC

Mit  

## Steffen Bach


### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65239022

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-05-23 20:01:44 UTC

NEM ID 

## Peter Ulrik Fauschou

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-25 06:30:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SZZAW-B4ENS-01TXH-E8JNE-POGTH-SMQTJ

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](mailto: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>