

# thiNCas II ApS

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 40 03 86

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2024

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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. januar 2024

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 2023 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. januar 2024  
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

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er projektudvikling, køb og salg af fast ejendom, investering samt anden beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 2.032 kr. mod et overskud på 74.221 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 127.047 kr. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Selskabets ejerkreds har afgivet støtteerklæring om likviditet, så thiNCas ApS til enhver tid kan opfylde sine forpligtelser over for kreditorer som de forfalder samt til gennemførelse af selskabets drift og aktiviteter frem til tidligst 1. januar 2025.

#### 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.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	45.389	47.509
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.000	50.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	35.389	97.509
	Finansielle indtægter	0	8.468
	Finansielle omkostninger	-32.675	-10.798
	<b>Resultat før skat</b>	2.714	95.179
3	Skat af årets resultat	-682	-20.958
	<b>Årets resultat</b>	2.032	74.221
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.032	74.221
		2.032	74.221

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	940.000	950.000
		<u>940.000</u>	<u>950.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>940.000</u>	<u>950.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	29.186	40.801
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>29.186</u>	<u>40.801</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>969.186</u>	<u>990.801</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	87.047	85.015
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>127.047</u>	<u>125.015</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	27.300	29.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>27.300</u>	<u>29.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	565.562	582.718
		<u>565.562</u>	<u>582.718</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22.677	27.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.499	12.499
	Skyldig selskabsskat	2.882	9.658
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	169.984	163.456
	Deposita	21.000	21.000
	Anden gæld	20.235	19.455
		<u>249.277</u>	<u>253.568</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>814.839</u>	<u>836.286</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>969.186</u>	<u>990.801</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Personaleomkostninger  
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	85.015	125.015
Overført via resultatdisponering	0	2.032	2.032
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>87.047</u>	<u>127.047</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for thiNCas II ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

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

#### 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.

#### 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.

##### 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.882	9.658
Årets regulering af udskudt skat	-2.200	11.300
	682	20.958

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	815.721
Kostpris 31. december 2023	815.721
Opskrivninger 1. januar 2023	134.279
Årets værdireguleringer	-10.000
Opskrivninger 31. december 2023	124.279
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>940.000</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 investeringsejendommen er opgjort 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. 940 pr. 31/12 2023. Lejligheden har i 2023 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% (2022: 7,1%)

##### *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. 53. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 81 t.kr.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	588.239	22.677	565.562	466.750
	588.239	22.677	565.562	466.750

## 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	940.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-10.000
Dagsværdiniveau	3

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 588 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 940 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.”

## Niels Christoffersen

### Direktion

På vegne af: thiNCas II ApS

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-01-23 18:40:21 UTC



## Carsten Lykke

### Direktion

På vegne af: thiNCas II ApS

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

IP: 185.183.xxx.xxx

2024-01-23 18:47:24 UTC



## Carsten Lykke

### Dirigent

På vegne af: thiNCas II ApS

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

IP: 185.183.xxx.xxx

2024-01-23 18:47:24 UTC



## Steffen Michael Bach

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4e53a5d1-fbcf-4e1e-9471-8d6c9aeb589b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-01-23 18:54:28 UTC



## Peter Ulrik Faurschou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-01-25 20:47:24 UTC



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