

## Thas Ejendomme ApS

Darumvej 56, st.

6700 Esbjerg

**CVR-nr. 39563444**

### Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2025

---

Thomas Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Thas Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. marts 2025

### Direktion

Hilde Karin Størseth  
**Direktør**

Simon Ertmann  
**Direktør**

Annette Kristina Nielsen  
**Direktør**

Thomas Pedersen  
**Direktør**

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Thas Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 24. marts 2025

### Sædding Revision ApS

CVR-nr. 25510461

Simon Hessellund  
**Registreret revisor**  
mne8317

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Thas Ejendomme ApS Darumvej 56, st.
	6700 Esbjerg
E-mail	thasejendomme@gmail.com
CVR-nr.	39563444
Stiftelsesdato	14. maj 2018
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024
<b>Direktion</b>	Hilde Karin Størseth, Direktør Simon Ertmann, Direktør Annette Kristina Nielsen, Direktør Thomas Pedersen, Direktør
<b>Revision</b>	Fravalgt
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 24. marts 2025.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boliger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på kr. 219.508, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på kr. 1.565.297, og en egenkapital på kr. 586.103.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Thas Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året til produktion, herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, produktionslønninger, andre eksterne omkostninger samt af- og nedskrivninger på produktionsanlæg og maskiner.

## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger samt tillæg af opskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>82.504</b>	<b>24.972</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		300.000	253.012
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>382.504</b>	<b>277.984</b>
Finansielle indtægter		395	0
Andre finansielle omkostninger		-29.847	-11.307
<b>Resultat før skat</b>		<b>353.052</b>	<b>266.677</b>
Skat af årets resultat		-133.544	1.249
<b>Årets resultat</b>		<b>219.508</b>	<b>267.926</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		219.508	267.926
		<b>219.508</b>	<b>267.926</b>

**Balance 30. september 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	1.400.000	1.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.100.000</b>
Likvide beholdninger		165.297	158.216
Omsætningsaktiver		165.297	158.216
<b>AKTIVER</b>		<b>1.565.297</b>	<b>1.258.216</b>

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		536.103	316.595
<b>Egenkapital</b>		<b>586.103</b>	<b>366.595</b>
Hensættelser til udskudt skat		121.700	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>121.700</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		618.828	638.367
Selskabsskat		11.670	3.341
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>630.498</b>	<b>641.708</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.200	28.200
Selskabsskat		3.341	8.375
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		182.294	200.177
Deposita		13.161	13.161
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>226.996</b>	<b>249.913</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>857.494</b>	<b>891.621</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>1.565.297</b>	<b>1.258.216</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	316.595	366.595
Årets resultat		219.508	219.508
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>536.103</b>	<b>586.103</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	846.988	846.988
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>846.988</b>	<b>846.988</b>
Opskrivninger primo	253.012	0
Årets opskrivninger	300.000	253.012
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>553.012</b>	<b>253.012</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.100.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,25% pr. 30.09.2024. En forøgelse af afkastkrav med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 100 t.kr. pr. 30.09.2024.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	618.828	28.200	506.028
Selskabsskat	11.670	0	0
	<b>630.498</b>	<b>28.200</b>	<b>506.028</b>

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder kr. 506.028 til betaling mere end 5 år efter statusdagen.

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 647.028 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 1.400.000.

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

### Simon Ertmann

Navn returneret af MitId: Simon Ertmann  
Direktør  
ID: 763125d2-1cf8-42ac-8723-f28d20e6da43  
IP-adresse: 87.49.43.163:10547  
Dato for underskrift: 24-03-2025 16:20:58 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Annette Nielsen

Navn returneret af MitId: Annette Kristina Nielsen  
Direktør  
ID: ef0f55b2-7c73-40fc-b438-21a408d6f3cc  
IP-adresse: 212.27.20.114:20004  
Dato for underskrift: 26-03-2025 12:36:35 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Hilde Størseth

Navn returneret af MitId: Hilde Karin Størseth  
Direktør  
ID: d9c80e1f-9025-41df-9c2b-bf3c11568f8d  
IP-adresse: 87.52.28.148:8408  
Dato for underskrift: 25-03-2025 22:15:06 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Thomas Pedersen

Navn returneret af MitId: Thomas Pedersen  
Direktør og Dirigent  
ID: e4f164f2-f41e-4f5b-a562-8a6ce0a5173d  
IP-adresse: 152.115.101.38:31537  
Dato for underskrift: 25-03-2025 07:40:53 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Simon Hessellund

Navn returneret af MitId: Simon Hessellund  
Revisor  
ID: db5424a2-65b1-46a5-9eff-a5a230999621  
IP-adresse: 87.48.142.117:29080  
Dato for underskrift: 26-03-2025 16:04:32 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



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).

This document has esignatur Agreement-ID: 685cc8XYUgQ252435297