

Thedanras ApS

CVR-nr.: 40693068

Themsvej 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/01/2023

Rasmus Sylvester Nørgreen Laursen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Thedanras ApS Themsvej 35 8240 Risskov
e-mailadresse:	thedanras@gmail.com
CVR-nr.:	40693068
Regnskabsår:	01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Thedanras ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Risskov, den 02/01/2023

Direktion

Rasmus Sylvester Nørgreen Laursen

Daniel Høgh Zacher Kirkegaard

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 92 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Resultatet er som forventet og i overensstemmelse med ledelsens budget.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til idag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af lejemål til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens Investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den

indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-79.809	155.794
Resultat af ordinær primær drift		-79.809	155.794
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		126.989	259.792
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	700.000
Øvrige finansielle omkostninger		-64.770	-51.695
Ordinært resultat før skat		82.410	1.063.891
Skat af årets resultat		9.800	-176.900
Årets resultat		92.210	886.991
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		92.210	886.991
I alt		92.210	886.991

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		7.000.000	6.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		7.000.000	6.900.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.156.412	770.397
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.156.412	770.397
Anlægsaktiver i alt		8.156.412	7.670.397
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	423.000
Andre tilgodehavender		14.146	0
Tilgodehavender i alt		14.146	423.000
Omsætningsaktiver i alt		14.146	423.000
AKTIVER I ALT		8.170.558	8.093.397

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		60.000	60.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		590.502	259.792
Overført resultat		1.130.233	1.329.933
Egenkapital i alt		1.780.735	1.649.725
Hensættelse til udskudt skat		273.100	282.900
Hensatte forpligtelser i alt		273.100	282.900
Gæld til realkreditinstitutter		3.981.087	4.053.191
Ansvarlig lånekapital		1.665.000	1.440.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.646.087	5.493.191
Gæld til realkreditinstitutter		80.000	106.808
Gæld til banker		228.460	343.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.375	9.375
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	20.975
Skyldig selskabsskat		14.146	22.900
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.009	25.504
Deposita		113.646	138.699
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		470.636	667.581
Gældsforpligtelser i alt		6.116.723	6.160.772
PASSIVER I ALT		8.170.558	8.093.397

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra stiftelsen for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5/-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5/-point vil forøge værdien med 1,1 mio. kr. Størrelsen på ejendommene udgør 216m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0