

# **Thedanras ApS**

**CVR-nr.: 40693068**

Møgelgårdsvej 43  
8520 Lystrup

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**22/02/2022**

**Rasmus Sylvester Nørgreen Laursen**  
**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Thedanras ApS  
Møgelgårdsvej43  
8520Lystrup

e-mailadresse:    thedanras@gmail.com

CVR-nr:            40693068

Regnskabsår:     01/01/2021 - 31/12/2021

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Lystrup , den 22/02/2022

## 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 1.064 t.kr. før skat, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på 700 t.kr.

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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>155.794</b>	<b>147.608</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>155.794</b>	<b>147.608</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		259.792	239.695
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	586.198
Øvrige finansielle omkostninger		-51.695	-140.268
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.063.891</b>	<b>833.233</b>
Skat af årets resultat		-176.900	-130.500
<b>Årets resultat</b>		<b>886.991</b>	<b>702.733</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		886.991	702.733
<b>I alt</b>		<b>886.991</b>	<b>702.733</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		6.900.000	6.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.900.000</b>	<b>6.200.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		770.397	470.605
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>770.397</b>	<b>470.605</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.670.397</b>	<b>6.670.605</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		423.000	0
Andre tilgodehavender		0	7.939
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>423.000</b>	<b>7.939</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>423.000</b>	<b>7.939</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.093.397</b>	<b>6.678.544</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Registreret kapital mv.		60.000	60.000
Overført resultat		1.589.725	702.733
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.649.725</b>	<b>762.733</b>
Hensættelse til udskudt skat		282.900	128.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>282.900</b>	<b>128.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.053.191	4.160.276
Ansvarlig lånekapital		1.440.000	1.315.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.493.191</b>	<b>5.475.276</b>
Gæld til realkreditinstitutter		106.808	105.288
Gæld til banker		343.320	67.848
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.375	9.375
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		20.975	0
Skyldig selskabsskat		22.900	1.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.504	7.124
Deposita		138.699	120.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>667.581</b>	<b>311.635</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.160.772</b>	<b>5.786.911</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.093.397</b>	<b>6.678.544</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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 sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditgæld er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.900.000 kr.

## 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme 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 216m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0