

**Thermo Invest ApS**  
**c/o Bjarne Larsen, Kirkedalen 41, 9230 Svenstrup J**

---

**Årsrapport for**  
**2020/21**

---

**CVR-nr. 26 55 54 26**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2021.

---

**Axel Nørskov Laursen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Thermo Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 12. oktober 2021

### Direktion

Bjarne Larsen

Axel Nørskov Laursen

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

### Til anpartshaverne i Thermo Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Thermo Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 12. oktober 2021

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Thermo Invest ApS c/o Bjarne Larsen Kirkedalen 41 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 26 55 54 26
	Stiftet: 18. marts 2002
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 19. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bjarne Larsen Axel Nørskov Laursen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Thermo Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger ved udlejning samt eksterne omkostninger.

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i og vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>377.073</b>	<b>360.934</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>615.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>377.073</b>	<b>975.934</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-78.138</u>	<u>-19.043</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>298.935</b>	<b>956.891</b>
Skat af årets resultat	<u>-63.000</u>	<u>-182.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>235.935</b>	<b>774.891</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>235.935</u>	<u>774.891</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>235.935</b>	<b>774.891</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	6.400.000	6.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.400.000</u>	<u>6.400.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.400.000</u></b>	<b><u>6.400.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.598	6.014
Udsudte skatteaktiver	109.000	172.000
Periodeafgrænsningsposter	4.044	3.709
Tilgodehavender i alt	<u>124.642</u>	<u>181.723</u>
Likvide beholdninger	<u>374.539</u>	<u>138.068</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>499.181</u></b>	<b><u>319.791</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.899.181</u></b>	<b><u>6.719.791</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
6 Overført resultat	-2.810.346	-3.046.281
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-810.346</b>	<b>-1.046.281</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	0	1.079.875
8 Gæld til pengeinstitutter	3.237.500	0
Deposita	129.760	129.760
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.367.260	1.209.635
Kortfristet del af langfristet gæld	175.000	197.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.980	31.732
Anden gæld	4.130.287	6.327.354
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.342.267	6.556.437
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.709.527</b>	<b>7.766.072</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.899.181</b>	<b>6.719.791</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed om going concern
- 3 Usikkerhed ved indregning eller måling af investeringsejendom
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Eventualposter

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab, herunder investeringsvirksomhed samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### 2. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2021 -810 t.kr., hvilket er ensbetydende med, at mere end 50 % af selskabets kapital er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119. På baggrund af forventningerne til de kommende år, forventes kapitalen fuldt retableret via den fremtidige drift. Selskabets ledelse har på denne baggrund valgt fortsat drift som forudsætning for regnskabsaflæggelsen.

### 3. Usikkerhed ved indregning eller måling af investeringsejendom

Investeringsejendomme består af en ejendom beliggende i en forstad til Aarhus. Ejendommen anvendes til erhvervsmæssige formål.

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>5.642.371</u>	<u>5.642.371</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.642.371</u></b>	<b><u>5.642.371</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	757.629	142.629
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>615.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>757.629</u></b>	<b><u>757.629</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.400.000</u></b>	<b><u>6.400.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,72

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 900 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -810 t.kr. til -1.710 t.kr.

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-3.046.281	-3.821.172
Årets overførte overskud eller underskud	<u>235.935</u>	<u>774.891</u>
	<b>-2.810.346</b>	<b>-3.046.281</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	1.277.226
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-197.351</u>
	<b>0</b>	<b>1.079.875</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>293.712</u>
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.412.500	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-175.000</u>	<u>0</u>
	<b>3.237.500</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.537.500</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 3.413 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 6.400 t.kr.

### 10. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>6.400.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bjarne Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-772335777630

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-10-12 17:22:23 UTC

NEM ID 

## Axel Nørskov Laursen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-10-13 07:31:43 UTC

NEM ID 

## Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-10-13 07:40:57 UTC

NEM ID 


## Axel Nørskov Laursen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-10-13 09:34:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N8NET-1CIZ5-TW5VH-UHWY1-H2G3P-ZIDF6

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 tidsstemplet 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/validate>