

Thermo Invest ApS

c/o Bjarne Larsen, Kirkedalen 41, 9230 Svenstrup J

Årsrapport for

2022/23

CVR-nr. 26 55 54 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2023.

Axel Nørskov Laursen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 6. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 relevante 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 6. november 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 21. regnskabsår
Direktion	Bjarne Larsen Axel Nørskov Laursen
Revisor	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 tilbageførslers 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive 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

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.

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 investeringsejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 således 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	332.288	386.817
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	400.000
Resultat før finansielle poster	732.288	786.817
4 Øvrige finansielle omkostninger	-51.671	-105.549
Resultat før skat	680.617	681.268
Skat af årets resultat	-150.000	-150.000
Årets resultat	530.617	531.268
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	530.617	531.268
Disponeret i alt	530.617	531.268

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	7.200.000	6.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.200.000</u>	<u>6.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.200.000</u>	<u>6.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.439	27.051
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.856</u>	<u>4.148</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.295</u>	<u>31.199</u>
	Likvide beholdninger	<u>619.719</u>	<u>522.233</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>638.014</u>	<u>553.432</u>
	Aktiver i alt	<u>7.838.014</u>	<u>7.353.432</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
7	Overført resultat	-1.748.461	-2.279.078
	Egenkapital i alt	<u>251.539</u>	<u>-279.078</u>
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	191.000	41.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>191.000</u>	<u>41.000</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til pengeinstitutter	2.887.500	3.062.500
	Deposita	69.760	129.760
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.957.260</u>	<u>3.192.260</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	175.000	175.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.067	44.971
	Anden gæld	4.151.148	4.179.279
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.438.215</u>	<u>4.399.250</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.395.475</u>	<u>7.591.510</u>
	Passiver i alt	<u>7.838.014</u>	<u>7.353.432</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling af investeringsejendom
- 3 Forudsætning for fortsat drift
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Oplysninger om dagsværdi
- 12 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 ved indregning eller måling af investeringsejendom

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

3. Forudsætning for fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2023 252 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.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>51.671</u>	<u>105.549</u>
	51.671	105.549
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>5.642.371</u>	<u>5.642.371</u>
Kostpris ultimo	5.642.371	5.642.371
Regulering til dagsværdi primo	1.157.629	757.629
Årets regulering til dagsværdi	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	1.557.629	1.157.629
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.200.000	6.800.000

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme består af en ejendom, som benyttes til erhvervmæssige formål. Ejendommen er beliggende i Lystrup ved Aarhus.

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.

Selskabets investeringsejendom består af en kombineret kontor-, industri- og logistikejendom på i alt 836 m² beliggende i Aarhus-området.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Afkastkrav, erhverv	5,48	5,59

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 7.200 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr. 1.100 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.600 t.kr.

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-2.279.078	-2.810.346
Årets overførte overskud eller underskud	<u>530.617</u>	<u>531.268</u>
	<u>-1.748.461</u>	<u>-2.279.078</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	41.000	-109.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>191.000</u>	<u>41.000</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	343.000	254.000
Låneomkostninger	-7.000	-7.000
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-145.000</u>	<u>-206.000</u>
	<u>191.000</u>	<u>41.000</u>
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.062.500	3.237.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-175.000</u>	<u>-175.000</u>
	<u>2.887.500</u>	<u>3.062.500</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.187.500</u>	<u>2.362.500</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 3.063 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 7.200 t.kr.		

Noter

11. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>7.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>400.000</u>

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bjarne Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Larsen

Direktør

ID: 501fc35b-1ff2-4900-8e61-bf023489e267

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 12:49:30

Underskrevet med MitID



Axel Nørskov Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Axel Nørskov Laursen

Direktør

ID: 04a8f27c-1788-4519-8d01-172db7bbd4a4

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 11:07:59

Underskrevet med MitID



Axel Nørskov Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Axel Nørskov Laursen

Dirigent

ID: 04a8f27c-1788-4519-8d01-172db7bbd4a4

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 11:07:59

Underskrevet med MitID



Mikkel Boeck Eisgart

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Boeck Eisgart

Revisor

ID: 93200fa6-81e6-4287-a6c7-25c4b1731fd6

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-12-2023 kl.: 07:57:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 977e62mnTwm251291566

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.