



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

THERMO APARTMENTS APS
C/O MORTEN FISKER HOLM JENSEN, DANMARKSGADE 14, 9850 HIRTSHALS
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. april 2024

Thomas Hougaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Thermo Apartments ApS c/o Morten Fisker Holm Jensen, Danmarksgade 14 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 43 33 88 38
	Stiftet: 20. juni 2022
	Kommune: Hjørring
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Emil Rishøj Hansen Morten Fisker Holm Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Thermo Apartments 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 25. april 2024

Direktion:

Emil Rishøj Hansen

Morten Fisker Holm Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Thermo Apartments ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thermo Apartments ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Frederikshavn, den 25. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24638

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom, udlejning af boliger samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 112 tkr., hvilket ikke er tilfredsstillende, og hvilket har betydet, at selskabskapitalen er negativ med 231 tkr. Selskabet er således omfattet af kapitalbestemmelser i selskabslovens §119, men planlægger kapitalen reetableret fuldt ud via tilførsel af yderligere kapital.

Ledelsen anser selskabet for at være i en opstartsfasen, hvor der er brugt ekstra på vedligeholdelse og renovering, hvoraf den del ekstra er udgiftsført.

Ledelsen arbejder med et større renoverings- og ombygningsprojekt i 2024, og har fået tilsagn om den nødvendige finansiering, som vil ske dels som tilførsel af yderligere egenkapital og dels som lån i pengeinstitut.

Ledelsen forventer underskud i 2024 som dog let kan dækkes ind af ny egenkapital, og forventer herefter overskud når den ombyggede ejendom er udlejet forventeligt fra 2025.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		43.763	-51.067
Af- og nedskrivninger.....		-39.065	-9.502
DRIFTSRESULTAT		4.698	-60.569
Andre finansielle omkostninger.....	2	-148.047	-139.413
RESULTAT FØR SKAT		-143.349	-199.982
Skat af årets resultat.....	3	31.536	40.559
ÅRETS RESULTAT		-111.813	-159.423
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-111.813	-159.423
I ALT		-111.813	-159.423

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.875.464	2.818.523
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.875.464	2.818.523
ANLÆGSAKTIVER.....		2.875.464	2.818.523
Udskudte skatteaktiver.....		72.095	40.559
Andre tilgodehavender.....		10.606	3.088
Tilgodehavender.....		82.701	43.647
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		82.701	43.647
AKTIVER.....		2.958.165	2.862.170
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-271.236	-159.423
EGENKAPITAL.....		-231.236	-119.423
Ansvarlig lånekapital.....		2.991.130	2.846.813
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.991.130	2.846.813
Gæld til pengeinstitutter.....		139.943	52.552
Forudbetalt husleje.....		12.214	18.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.500	5.000
Deposita.....		36.614	58.414
Kortfristede gældsforpligtelser.....		198.271	134.780
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.189.401	2.981.593
PASSIVER.....		2.958.165	2.862.170
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	-159.423	-119.423
Forslag til resultatdisponering.....		-111.813	-111.813
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	-271.236	-231.236

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger gældsbev.	3.729	46.813		
Finansielle omkostninger i øvrigt	144.318	92.600		
	148.047	139.413		
Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat	-31.536	-40.559		
	-31.536	-40.559		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023		2.828.025		
Tilgang		96.006		
Kostpris 31. december 2023		2.924.031		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		9.502		
Årets afskrivninger		39.065		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		48.567		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		2.875.464		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	2.991.130	0	2.800.000	2.846.813
	2.991.130	0	2.800.000	2.846.813
Eventualposter mv.				6
Eventualforpligtelser				
Ingen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				7
Der er optaget ejerpantebrev for 8.500 tkr.				

NOTER**Note****Forudsætninger for fortsat drift****8**

Ledelsen arbejder med et større renoverings- og ombygningsprojekt i 2024, og har fået tilsagn om den nødvendige finansiering, som vil ske dels som tilførsel af yderligere egenkapital og dels som lån i pengeinstitut.

Ledelsen forventer underskud i 2024 som dog let kan dækkes ind af ny egenkapital, og forventer herefter overskud når den ombyggede ejendom er udlejet forventeligt fra 2025.

Såfremt projektet ikke realiseres, vil det være en forudsætning for fortsat drift, at der alligevel tilføres kapital fra ejerne eller sker en tilpasning af driften, således denne genererer overskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thermo Apartments ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.