

Thermoflex Ejendomme ApS

Bøgildsmindevej 5, 9400 Nørresundby
CVR-nr. 41 45 86 07

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 25. marts 2025

Stefan Hangstrup Jacobsen

Indholdsfortegnelse

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thermoflex Ejendomme ApS
	Bøgildsmindevej 5
	9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 41 45 86 07
	Stiftet: 29. april 2020
Direktion	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Sæbygårdvej 25
	9300 Sæby

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Thermoflex Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Aalborg, den 25. marts 2025

Direktion:

Stefan Hangstrup Jacobsen

Johnny Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Thermoflex Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thermoflex Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Sæby, den 25. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35394

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		181.995	277.474
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		203.595	70.000
Driftsresultat		385.590	347.474
Andre finansielle indtægter		434	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-197.949	-179.980
Resultat før skat		188.075	167.494
Skat af årets resultat	2	-46.045	17.766
Årets resultat		142.030	185.260
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		142.030	185.260
I alt		142.030	185.260

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investerings ejendomme		8.760.000	7.920.000
Materielle anlægsaktiver	3	8.760.000	7.920.000
Anlægsaktiver		8.760.000	7.920.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.040	41.875
Andre tilgodehavender		106.403	0
Tilgodehavende selskabsskat		50.955	12.000
Tilgodehavender		198.398	53.875
Likvide beholdninger		6.928	0
Omsætningsaktiver		205.326	53.875
Aktiver		8.965.326	7.973.875

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.500	40.500
Overført resultat		2.682.449	2.540.419
Egenkapital		2.722.949	2.580.919
Hensættelser til udskudt skat		1.484.270	1.397.270
Hensatte forpligtelser		1.484.270	1.397.270
Deposita		162.124	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	162.124	0
Gæld til pengeinstitutter		0	3.862.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		307.994	75.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.287.989	0
Anden gæld		0	58.588
Kortfristede gældsforpligtelser		4.595.983	3.995.686
Gældsforpligtelser		4.758.107	3.995.686
Passiver		8.965.326	7.973.875
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2023	40.500	571.883	612.383
Praksisændring		1.968.536	1.968.536
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	40.500	2.540.419	2.580.919
Forslag til resultatdisponering		142.030	142.030
Egenkapital 31. december 2024	40.500	2.682.449	2.722.949

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	28.830	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	169.119	179.980
	197.949	179.980

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-40.955	0
Regulering af udskudt skat	87.000	-17.766
	46.045	-17.766

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.099.555
Tilgang	636.405
Kostpris 31. december 2024	6.735.960
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	525.000
Praksisændring	-525.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0
Praksisændring	1.820.445
Årets værdireguleringer	203.595
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	2.024.040
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	8.760.000

Ejendommen er en industriejendom beliggende i Nørresundby og er fuldt udlejet på 3-5 årige lejekontrakter til tre lejere. Ejendommens dagsværdi opgøres på basis af ejendommens samlede lejepotentiale, driftsafkast, et fastsat forrentningskrav, samt forventninger til fremtidige driftsomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et forrentningskrav på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Diskonteringsrenten på 7 % svarer til det generelle afkastkrav for moderne og istandsatte industribygninger beliggende i Nordjylland.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Deposita	162.124	0	162.124	0
	162.124	0	162.124	0

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Thermoflex Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i selskaberne Thermoflex Ejendomme ApS og Aalborg Bilindretning ApS på i alt 166 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendom på nominelt 4.050.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.760.000 kr.

	2024	2023
7 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thermoflex Ejendomme ApS for 2024 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2024 er forøget med 203.595 kr. før skat og 158.804 kr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2023 er årets resultat før skat ændret med 248.319 kr. og efter skat med 248.319 kr.
- Aktivsummen ultimo 2024 er forøget med 2.549.040 kr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2023 er forøget med 2.523.764 kr.
- Udskudt skat ultimo 2024 er forøget med 44.791 kr. ultimo 2023 er udskudt skat forøget med 555.228 kr.
- Egenkapitalen pr 1. januar 2024 er forøget med 1.968.536 kr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendomsomkostninger samt salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi og lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

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 til-
læg 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
posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og
eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi
svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel,
hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat
afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er
sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger
til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

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
acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles
mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med
refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.
Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver
og gæld.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.