

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

Årsrapport for
2016/17

CVR-nr. 26 55 54 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. oktober 2017.

Axel Nørskov Laursen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 21. september 2017

Direktion

Bjarne Larsen

Gunner Hartvig Duelund

Axel Nørskov Laursen

Bestyrelse

Bjarne Larsen

Gunner Hartvig Duelund

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 2016 - 30. juni 2017, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om review af 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 2, som omtaler, at selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. Selskabet er dermed omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen har afgivet en tilfredsstillende redegørelse for kapitalforholdene, og vi er enige i ledelsens valg af fortsat drift som forudsætningen for regnskabsaflæggelsen.

Esbjerg, den 21. september 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor

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
15. regnskabsår

Bestyrelse

Bjarne Larsen, Kirkedalen 41, 9230 Svenstrup J
Gunner Hartvig Duelund, Torup 13, 8305 Samsø
Axel Nørskov Laursen, Östergatan 30, 25269 Råå, Sverige

Direktion

Bjarne Larsen
Gunner Hartvig Duelund
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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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, administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balance-dagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	85.678	294.028
Værdiregulering af investeringsejendomme	22.019	-1.039.628
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.050	-11.220
Resultat før finansielle poster	98.647	-756.820
Andre finansielle indtægter	10.473	6.844
Øvrige finansielle omkostninger	-36.484	-35.954
Resultat før skat	72.636	-785.930
Skat af årets resultat	11.000	153.000
Årets resultat	83.636	-632.930
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	83.636	0
Disponeret fra overført resultat	0	-632.930
Disponeret i alt	83.636	-632.930

Balance 30. juni

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.400	11.450
3 Investeringsejendomme	5.650.000	5.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.652.400</u>	<u>5.661.450</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.652.400</u>	<u>5.661.450</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.680	7.017
Udsudte skatteaktiver	387.000	376.000
Andre tilgodehavender	0	2.335
Periodeafgrænsningsposter	3.583	3.534
Tilgodehavender i alt	<u>395.263</u>	<u>388.886</u>
Andre værdipapirer til kursværdi	0	54.446
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>54.446</u>
Likvide beholdninger	<u>100.203</u>	<u>140.567</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>495.466</u>	<u>583.899</u>
Aktiver i alt	<u>6.147.866</u>	<u>6.245.349</u>

Balance 30. juni

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5 Overført resultat	-4.248.339	-4.331.975
Egenkapital i alt	-2.248.339	-2.331.975
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.675.281	1.889.528
Deposita	66.400	59.406
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.741.681	1.948.934
Kortfristet del af langfristet gæld	191.900	191.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.367	30.051
Anden gæld	6.414.257	6.407.239
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.654.524	6.628.390
Gældsforpligtelser i alt	8.396.205	8.577.324
Passiver i alt	6.147.866	6.245.349

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Usikkerhed om going concern

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 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 2017 -2.257 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. Investeringsejendomme

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,30
------------------------------------	------

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 760 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -2.248 t.kr. til 3.017 t.kr.

Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	2.850.000
-----------------------------------	-----------

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-4.331.975	-3.699.045
Årets overførte overskud eller underskud	<u>83.636</u>	<u>-632.930</u>
	<u>-4.248.339</u>	<u>-4.331.975</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR Kredit opr. kr. 2.902.000	1.867.181	2.058.609
Regulering til kursværdi	<u>0</u>	<u>22.019</u>
	1.867.181	2.080.628
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-191.900</u>	<u>-191.100</u>
	<u>1.675.281</u>	<u>1.889.528</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>885.796</u>	<u>1.084.163</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.867 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 5.650 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 920 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom.		
8. 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.”

Gunner Hartvig Duelund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-422057443545

IP: 80.196.1.41

2017-10-12 14:25:18Z

NEM ID 

Gunner Hartvig Duelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-422057443545

IP: 80.196.1.41

2017-10-12 14:25:18Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 90.231.122.250

2017-10-12 16:14:13Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 90.231.122.250

2017-10-12 16:14:13Z

NEM ID 

Bjarne Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-772335777630

IP: 77.68.234.171

2017-10-13 06:21:22Z

NEM ID 

Bjarne Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-772335777630

IP: 77.68.234.171

2017-10-13 06:21:22Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.240.146

2017-10-13 07:36:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z1E5I-BEJIM-OV0PB-Q258W-B8HPP-4G0ID

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 tidsstempelt 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>