

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

---

**Årsrapport for**

**2018/19**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2019.

---

Axel Nørskov Laursen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

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

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 30. september 2019

### 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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 30. september 2019

### **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  
17. 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. 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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab 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

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

### 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.

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 nominel værdi.



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

Note	2018/19	2017/18
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>244.162</b>	<b>68.260</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	135.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-2.400
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>379.162</b>	<b>65.860</b>
Andre finansielle indtægter	0	73.356
Øvrige finansielle omkostninger	-32.097	-26.114
<b>Resultat før skat</b>	<b>347.065</b>	<b>113.102</b>
Skat af årets resultat	-35.000	2.000
<b>Årets resultat</b>	<b>312.065</b>	<b>115.102</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	312.065	115.102
<b>Disponeret i alt</b>	<b>312.065</b>	<b>115.102</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	5.785.000	5.650.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.785.000</u>	<u>5.650.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.785.000</u></b>	<b><u>5.650.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.796	5.969
	Udskidte skatteaktiver	354.000	389.000
	Periodeafgrænsningsposter	3.677	3.604
	Tilgodehavender i alt	<u>365.473</u>	<u>398.573</u>
	Likvide beholdninger	<u>286.013</u>	<u>186.890</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>651.486</u></b>	<b><u>585.463</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.436.486</u></b>	<b><u>6.235.463</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5	Overført resultat	-3.821.172	-4.133.237
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.821.172</u></b>	<b><u>-2.133.237</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.277.002	1.474.613
	Deposita	129.760	66.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.406.762</u>	<u>1.541.013</u>
	Gældsforpligtelser	197.600	197.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.430	42.607
	Anden gæld	6.620.866	6.587.480
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.850.896</u>	<u>6.827.687</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.257.658</u></b>	<b><u>8.368.700</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.436.486</u></b>	<b><u>6.235.463</u></b>

**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 2019 -1.821 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

Kostpris primo	5.642.371	5.642.371
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.642.371</b>	<b>5.642.371</b>
Regulering til dagsværdi primo	7.629	7.629
Årets regulering til dagsværdi	135.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>142.629</b>	<b>7.629</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.785.000</b>	<b>5.650.000</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mælgeres 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.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 775 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -1.821 t.kr. til -2.596 t.kr.

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018	2.850.000
---------------------------------------	-----------

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	2.000.000	2.000.000
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	-4.133.237	-4.248.339
Årets overførte overskud eller underskud	312.065	115.102
	<b>-3.821.172</b>	<b>-4.133.237</b>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.474.602	1.672.213
Heraf forfalder inden for 1 år	-197.600	-197.600
	<b>1.277.002</b>	<b>1.474.613</b>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	487.630	687.651
---	---------	---------

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.475 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 5.785 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.”

## Bjarne Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-772335777630

IP: 77.68.xxx.xxx

2019-10-08 11:16:59Z

NEM ID 

## Bjarne Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-772335777630

IP: 77.68.xxx.xxx

2019-10-08 11:16:59Z

NEM ID 

## Gunner Hartvig Duelund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-422057443545

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-10-08 13:13:14Z

NEM ID 

## Gunner Hartvig Duelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-422057443545

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-10-08 13:13:14Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 185.206.xxx.xxx

2019-10-08 18:58:31Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 185.206.xxx.xxx

2019-10-08 18:58:31Z

NEM ID 

## Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-10-09 15:30:10Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 185.206.xxx.xxx

2019-10-09 18:18:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K5GKO-NSISO-XE3B4-P45QE-FOYJ-E3PPG

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](mailto: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>