

Thermo Invest ApS

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

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 26 55 54 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2016.

Axel Nørskov Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 17. oktober 2016

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 2015 - 30. juni 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af 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 17. oktober 2016

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
14. regnskabsår

Bestyrelse

Bjarne Larsen, Kirkedalen 41, 9230 Svenstrup J
Gunner Hartvig Duelund, Torup 13, 8305 Samsø
Axel Nørskov Laursen, Arabian Ranches, Saheel, Street 12, Villa 31,
Forenede Arabiske Emirater

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.

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 ved udlejning af investeringsejendomme, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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:

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) 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".

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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 nettorealiseringsværdien 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	294.028	180.318
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.039.628	92.560
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.220	-9.020
Driftsresultat	-756.820	263.858
Andre finansielle indtægter	6.844	6.047
Andre finansielle omkostninger	-35.954	-37.782
Resultat før skat	-785.930	232.123
3 Skat af årets resultat	153.000	-8.000
Årets resultat	-632.930	224.123
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	224.123
Disponeret fra overført resultat	-632.930	0
Disponeret i alt	-632.930	224.123

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.450	22.670
5	Investeringsejendomme	<u>5.650.000</u>	<u>6.550.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.661.450</u>	<u>6.572.670</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.661.450</u>	<u>6.572.670</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.017	0
6	Udskudte skatteaktiver	376.000	223.000
	Andre tilgodehavender	2.335	17.749
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.534</u>	<u>3.171</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>388.886</u>	<u>243.920</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>54.446</u>	<u>54.307</u>
	Værdipapirer i alt	<u>54.446</u>	<u>54.307</u>
	Likvide beholdninger	<u>140.567</u>	<u>179.518</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>583.899</u>	<u>477.745</u>
	Aktiver i alt	<u>6.245.349</u>	<u>7.050.415</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	2.000.000	2.000.000
8	Overført resultat	-4.331.975	-3.699.045
	Egenkapital i alt	<u>-2.331.975</u>	<u>-1.699.045</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	1.889.528	2.070.184
	Deposita	59.406	135.326
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.948.934</u>	<u>2.205.510</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	191.100	190.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.051	10.000
	Anden gæld	6.407.239	6.343.350
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.628.390</u>	<u>6.543.950</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.577.324</u>	<u>8.749.460</u>
	Passiver i alt	<u>6.245.349</u>	<u>7.050.415</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

1. Hovedaktivitet

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 2016 -2.332 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-153.000	8.000
	<u>-153.000</u>	<u>8.000</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	34.000
Kostpris ultimo	<u>34.000</u>
Afskrivninger primo	11.330
Årets afskrivninger	11.220
Afskrivninger ultimo	<u>22.550</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.450</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.513.060	5.513.060
Tilgang i årets løb	<u>129.311</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>5.642.371</u>	<u>5.513.060</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.036.940	936.940
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.029.311</u>	<u>100.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>7.629</u>	<u>1.036.940</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.650.000</u>	<u>6.550.000</u>

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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5

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 723 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -2.332 t.kr. til -3.055 t.kr.

Ejendomsvurdering 1. oktober 2015 2.850.000

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
6. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	223.000	231.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>153.000</u>	<u>-8.000</u>
	<u>376.000</u>	<u>223.000</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendom	-2.000	-228.000
Driftsmateriel	1.000	0
Langfristet gæld	-5.000	-3.000
Låneomkostninger	17.000	17.000
Fremført underskud fra tidligere år	<u>365.000</u>	<u>437.000</u>
	<u>376.000</u>	<u>223.000</u>
7. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	-3.699.045	-3.923.168
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-632.930</u>	<u>224.123</u>
	<u>-4.331.975</u>	<u>-3.699.045</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR Kredit opr. kr. 2.902.000	2.058.609	2.249.082
Regulering til kursværdi	<u>22.019</u>	<u>11.702</u>
	2.080.628	2.260.784
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-191.100</u>	<u>-190.600</u>
	<u>1.889.528</u>	<u>2.070.184</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.084.163</u>	<u>1.289.104</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.059 t.kr, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 5.650 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 920 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendom.

11. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Bjarne Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-772335777630

IP: 77.68.234.171

2016-11-15 17:06:17Z

NEM ID 

Bjarne Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-772335777630

IP: 77.68.234.171

2016-11-15 17:06:17Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 94.207.64.94

2016-11-16 10:21:24Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-655439278698

IP: 94.207.64.94

2016-11-16 10:21:24Z

NEM ID 

Gunner Hartvig Duelund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-422057443545

IP: 194.255.185.106

2016-11-17 08:36:56Z

NEM ID 

Gunner Hartvig Duelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-422057443545

IP: 194.255.185.106

2016-11-17 08:36:56Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.240.146

2016-11-17 14:30:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZZ64J-LTGSW-5BVID-H3404-6LAKT-EBCLG

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>