

# Thermex Ejendomme A/S

Valhøjs Allé 190, 2610 Rødovre

CVR-nr. 29 14 59 46



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. maj 2016

Som dirigent:



**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Thermex Ejendomme A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 31. marts 2016

Direktion:



Poul Christensen

Bestyrelse:



Paul Henrik Sørensen  
formand




Marianne Klitgaard



Christian Klitgaard



Poul Christensen



Henrik S. Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Thermex Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thermex Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31. marts 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen  
statsaut. revisor



Henrik K. Andersen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Thermex Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Valhøjs Allé 190, 2610 Rødovre
CVR-nr.	29 14 59 46
Stiftet	21. september 2005
Hjemstedskommune	Rødovre
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Paul Henrik Sørensen, formand Marianne Klitgaard Christian Klitgaard Poul Christensen Henrik S. Andersen
Direktion	Poul Christensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 61.366 kr. mod -50.857 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 37.543.947 kr.

Selskabet ejer og udlejer velbeliggende udlejningsejendomme og lejligheder centralt i København.

#### *Ændring i anvendt regnskabspraksis*

Der er på virksomhedens egenkapital primo korrigeret -222 t.kr. vedrørende virksomhedens indregning af kapitalandele i dattervirksomheder, jf. omtale under selskabets afsnit for anvendt regnskabspraksis.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.088.978	1.112.269
2	Personaleomkostninger	-843.199	-853.096
	<b>Resultat af primær drift</b>	245.779	259.173
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-81.594	-216.005
3	Finansielle indtægter	113.471	108.465
4	Finansielle omkostninger	-170.949	-150.046
	<b>Resultat før skat</b>	106.707	1.587
5	Skat af årets resultat	-45.341	-52.444
	<b>Årets resultat</b>	61.366	-50.857
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	61.366	-50.857
		61.366	-50.857

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	35.438.245	35.438.245
		<u>35.438.245</u>	<u>35.438.245</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.332.908	9.414.502
		<u>9.332.908</u>	<u>9.414.502</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>44.771.153</u>	<u>44.852.747</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.827	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.400.789	3.019.689
	Andre tilgodehavender	69.308	71.845
	Periodeafgrænsningsposter	0	66.000
		<u>3.508.924</u>	<u>3.157.534</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.515.703</u>	<u>2.777.543</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.024.627</u>	<u>5.935.077</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>51.795.780</u>	<u>50.787.824</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Aktiekapital	17.000.000	17.000.000
	Overført resultat	20.543.947	20.482.581
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>37.543.947</u>	<u>37.482.581</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelser til udskudt skat	1.050.273	1.051.211
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.050.273</u>	<u>1.051.211</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.312.938	7.385.340
		<u>7.312.938</u>	<u>7.385.340</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	72.402	70.620
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.579.404	3.754.304
	Skyldig selskabsskat	25.892	34.821
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.173	14.189
	Anden gæld	1.204.751	994.758
		<u>5.888.622</u>	<u>4.868.692</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>13.201.560</u>	<u>12.254.032</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>51.795.780</u>	<u>50.787.824</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	17.000.000	20.755.509	37.755.509
Ændring i regnskabspraksis	0	-222.071	-222.071
Årets resultat	0	-50.857	-50.857
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b>17.000.000</b>	<b>20.482.581</b>	<b>37.482.581</b>
Årets resultat	0	61.366	61.366
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>17.000.000</b>	<b>20.543.947</b>	<b>37.543.947</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thermex Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter indre værdis metode. Hidtil er kapitalandele i tilknyttede virksomheder blevet indregnet til kostpris. Ændringen medfører efter ledelsens opfattelse, at der bedre opnås et retvisende billede af virksomhedens aktivitet og finansielle stilling.

Den ændrede regnskabspraksis har medført, at årets resultat er påvirket med -81.594 kr., og for regnskabsåret 2014 påvirket med -216.005 kr. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er reduceret med 519.670 kr., og pr. 31. december 2014 reduceret med 438.076 kr. Balancesummen og egenkapital er påvirket med -519.670 kr., og for regnskabsåret 2014 påvirket med -438.076 kr.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for Thermex Holding A/S.

#### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, udarbejdes ikke koncernregnskab. Årsregnskabet for Thermex Ejendomme A/S og dets tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Thermex Holding A/S.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger vedrørende den løbende drift af ejendomme, omfattende vedligehold, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, efter hensyntagen til scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftstægter henholdsvis andre driftskostninger.

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens ubalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**

kr.		<u>2015</u>	<u>2014</u>	
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger		663.487	663.487	
Pensioner		147.682	147.682	
Andre omkostninger til social sikring		5.075	5.204	
Andre personaleomkostninger		26.955	36.723	
		<u>843.199</u>	<u>853.096</u>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		112.910	101.655	
Andre finansielle indtægter		561	6.810	
		<u>113.471</u>	<u>108.465</u>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		20.396	4.296	
Andre finansielle omkostninger		150.553	145.750	
		<u>170.949</u>	<u>150.046</u>	
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		46.279	34.821	
Årets regulering af udskudt skat		-938	17.623	
		<u>45.341</u>	<u>52.444</u>	
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.			<u>Grunde og bygninger</u>	
Kostpris 1. januar 2015			35.438.245	
Kostpris 31. december 2015			35.438.245	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015			<u>35.438.245</u>	
<b>7 Finansielle anlægsaktiver</b>				
kr.	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Dattervirksomheder				
Orange Garden ApS	Rødovre	100,00 %	9.332.908	-81.594
kr.			<u>2015</u>	
<b>8 Aktiekapital</b>				
Aktiekapitalen er fordelt således:				
Aktier, 17.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.			17.000.000	
			<u>17.000.000</u>	

Selskabets aktiekapital har uændret været 17.000.000 kr. de seneste 4 år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.004.591 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond er der tinglyst skadesløsbrev i investeringsejendommen, Nørre Voldgade 6, på 2.050 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev i lejligheden, Tuborg Sundpark 11, på 6.361 t.kr.

#### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Thermex Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 12 Nærtstående parter

Thermex Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Thermex Holding A/S	Valhøjs Allé 190, 2610 Rødovre	Koncernregnskabet kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Thermex Holding A/S	Valhøjs Allé 190, 2610 Rødovre