

# Thermex Ejendomme A/S

Valhøjs Allé 190, 2610 Rødovre

CVR-nr. 29 14 59 46

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023

Dirigent:

.....  
Henrik S. Andersen

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Thermex Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 30. marts 2023  
Direktion:

.....  
Poul Christensen

Bestyrelse:

.....  
Marianne Klitgaard  
formand

.....  
Christian Klitgaard

.....  
Jeppe Svenning Jensen

.....  
Poul Christensen

.....  
Henrik S. Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Thermex Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Thermex Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 30. marts 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Hans B. Vistisen  
statsaut. revisor  
mne23254

Henrik K. Andersen  
statsaut. revisor  
mne36193

## 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	Marianne Klitgaard, formand Christian Klitgaard Jeppe Svenning Jensen Poul Christensen Henrik S. Andersen
Direktion	Poul Christensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### 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 2022 udviser et overskud på 782 t.kr. mod et overskud på 426 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 34.534 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.327	1.439
2	Personaleomkostninger	-816	-817
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-346	-346
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	165	276
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	745	282
3	Finansielle indtægter	78	84
4	Finansielle omkostninger	-196	-175
	<b>Resultat før skat</b>	792	467
5	Skat af årets resultat	-10	-41
	<b>Årets resultat</b>	782	426
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.300	2.700
	Overført resultat	-1.518	-2.274
		782	426





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Aktiekapital	17.000	17.000
	Overført resultat	15.234	16.752
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.300	2.700
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.534</b>	<b>36.452</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9	Hensættelser til udskudt skat	507	571
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>507</b>	<b>571</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.600	2.760
	Kreditinstitutter	391	478
		<b>2.991</b>	<b>3.238</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	173	170
	Kreditinstitutter i øvrigt	86	84
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.084	3.855
	Skyldig selskabsskat	74	103
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	26	30
	Anden gæld	1.398	1.447
		<b>9.841</b>	<b>5.689</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.832</b>	<b>8.927</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>47.873</b>	<b>45.950</b>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	17.000	16.752	2.700	36.452
Overført via resultatdisponering	0	-1.518	2.300	782
Udloddet udbytte	0	0	-2.700	-2.700
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>17.000</b>	<b>15.234</b>	<b>2.300</b>	<b>34.534</b>









## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2022	2021
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	619	619
Pensioner	192	192
Andre omkostninger til social sikring	5	6
	<u>816</u>	<u>817</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	78	84
	<u>78</u>	<u>84</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	147	120
Andre finansielle omkostninger	49	55
	<u>196</u>	<u>175</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	74	103
Årets regulering af udskudt skat	-64	-62
	<u>10</u>	<u>41</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2022		<u>35.438</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>35.438</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		2.077
Årets afskrivninger		<u>346</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>2.423</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u>33.015</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022	12.125
Kostpris 31. december 2022	12.125
Værdireguleringer 1. januar 2022	-2.983
Andel af årets resultat	745
Værdireguleringer 31. december 2022	-2.238
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>9.887</b>

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Orange Garden ApS	Rødovre	100,00 %	9.887	745

#### 8 Aktiekapital

Selskabskapitalen er fordelt således:  
 Aktier, 17.000.000 stk. a nom. 1,00 kr., svarende til 17.000.000 kr.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 17.000 t.kr. de seneste 5 år.

#### 9 Udskudt skat

Hensat forpligtelse til udskudt skat udgøres af tidsmæssige forskydninger imellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på anlægsaktiver.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.773	173	2.600	1.959
Kreditinstitutter	477	86	391	24
	<u>3.250</u>	<u>259</u>	<u>2.991</u>	<u>1.983</u>

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

##### Andre eventualforpligtelser

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 8.450 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 33.015 t.kr. pr. 31. december 2022.

#### 13 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Thermex Holding A/S	Valhøjs Allé 190, 2610 Rødovre	cvr.dk

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Henrik Stegenborg Andersen

### Bestyrelse

På vegne af: Thermex Ejendomme A/S

Serienummer: 47b8f6c3-a6b6-4494-a9ee-6ff1bac074c6

IP: 213.174.xxx.xxx

2023-04-02 17:20:10 UTC



## Poul Christensen

### Direktion

På vegne af: Thermex Ejendomme A/S

Serienummer: pch@thermex.dk

IP: 82.36.xxx.xxx

2023-04-02 18:29:46 UTC

Poul Christensen

## Poul Christensen

### Bestyrelse

På vegne af: Thermex Ejendomme A/S

Serienummer: pch@thermex.dk

IP: 82.36.xxx.xxx

2023-04-02 18:29:46 UTC

Poul Christensen

## Marianne Strøh Klitgaard (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Thermex Ejendomme A/S

Serienummer: e2075204-e099-41f7-82e3-d4cc58164773

IP: 79.158.xxx.xxx

2023-04-02 19:45:38 UTC



## Jeppe Svenning Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: Thermex Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-071603127851

IP: 40.68.xxx.xxx

2023-04-03 07:19:43 UTC



## Carl Christian Klitgaard

### Bestyrelse

På vegne af: Thermex Ejendomme A/S

Serienummer: 8fb107c8-db93-4e34-b93e-19bdfcd9399d

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-04-05 10:00:18 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Hans B. Vistisen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980830427

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-05 12:50:29 UTC

NEM ID 

## Henrik Kjaer Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:42385013

IP: 62.66.xxx.xxx

2023-04-06 05:53:26 UTC

NEM ID 

Penneo er et digitalt underskriftstjeneste. Penneo er et digitalt underskriftstjeneste. Penneo er et digitalt underskriftstjeneste.

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# 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.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Henrik Stegenborg Andersen

### Dirigent

På vegne af: Thermex-koncernen

Serienummer: 47b8f6c3-a6b6-4494-a9ee-6ff1bac074c6

IP: 213.174.xxx.xxx

2023-05-25 13:36:52 UTC



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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>