

# **THERMO-TRANSIT EJENDOMME ApS**

Omfartsvejen 1  
6330 Padborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/05/2016**

---

**Søren Hansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	THERMO-TRANSIT EJENDOMME ApS Omfartsvejen 1 6330 Padborg
	CVR-nr: 31780705 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Kilen 1 6330 Padborg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart DK Danmark CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1018379860

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2015 for Thermo-Transit Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 25/05/2016

**Direktion**

Klaus Paysen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i THERMO-TRANSIT EJENDOMME ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for THERMO-TRANSIT EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Middelfart, 25/05/2016

Claus Urhøj  
statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR: 20222670

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive erhvervsvirksomhed ved ejendomsbesiddelse og udlejning af samme.

## Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

## Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Thermo-Transit Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uaendret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og maling

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

### Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse m.v.



**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindings værdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, skal aktiverne vurderes samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under samme regnskabspost som de tilhørende afskrivninger.

**Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges ved overskuds-disponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		3.205.117	3.201.987
Andre eksterne omkostninger .....		-25.510	-15.994
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.179.607</b>	<b>3.185.993</b>
Personaleomkostninger .....	1		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-790.099	-790.099
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.389.508</b>	<b>2.395.894</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		114.434	-13.134
Andre finansielle indtægter .....	2	31.405	84.273
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-535.833	-956.249
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.999.514</b>	<b>1.510.784</b>
Skat af årets resultat .....	4	-452.060	-392.022
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.547.454</b>	<b>1.118.762</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		69.168	0
Overført resultat .....		1.478.286	1.118.762
<b>I alt .....</b>		<b>1.547.454</b>	<b>1.118.762</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		25.761.867	26.551.963
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>25.761.867</b>	<b>26.551.963</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		78.687	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>78.687</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.840.554</b>	<b>26.551.963</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	2.018.005
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>2.018.005</b>
Likvide beholdninger .....		49	640
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>49</b>	<b>2.018.645</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>25.840.603</b>	<b>28.570.608</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		69.168	
Overført resultat .....		5.069.433	3.591.147
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>5.263.601</b>	<b>3.716.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		16.096.149	14.039.054
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.096.149</b>	<b>14.039.054</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.171.973	742.642
Gæld til banker .....		377.026	7.576.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		44.567	13.500
Skyldig selskabsskat .....		120.060	278.022
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.767.227	2.204.738
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.480.853</b>	<b>10.815.407</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.577.002</b>	<b>24.854.461</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>25.840.603</b>	<b>28.570.608</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

### Personaleforhold

Udover direktøren har selskabet ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag eller løn i regnskabsåret.

## 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter	2015 kr.	2014 kr.
Øvrige finansielle indtægter	31.405	84.273
	<u>31.405</u>	<u>84.273</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger	2105 kr.	2014 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	535.833	956.249
	<u>535.833</u>	<u>956.249</u>

## 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	2015 kr.	2014 kr.
Årets aktuelle skat	452.060	392.022
Årets udskudte skat	0	0
	<u>452.060</u>	<u>392.022</u>

**5. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	30.229.394
Tilgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.229.394</b>
Af- og nedskrivning primo	3.677.431
Årets afskrivning	790.099
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>4.467.527</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.761.867</b>

**6. Finansielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris 1. januar	9.020
Tilgang	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>9.020</b>
Værdiregulering 1. januar	-9.020
Årets resultat	114.434
Overført til/fra lån	-35.747
<b>Nettoopskrivninger 31. december</b>	<b>69.667</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>78.687</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Selskabskapital	Direkte ejerandel	Egenkapital 31/12 -15
Thermo-Transit Properties SP Z.O.O.	TPLN 5	100%	78.188

## 7. Egenkapital i alt

	Indskudskapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Ialt
	kr.	kr.		kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	3.591.147	0	3.716.147
Årets resultat	0	1.478.286	69.168	1.547.454
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.069.433</b>	<b>69.168</b>	<b>5.263.601</b>

Indskudskapitalen består af 125.000 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter DKK 18.268.122 er der givet ejerpart i selskabets ejendomme, som har en bogført værdi på DKK 25.761.867.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpartebreve på DKK 24.879.494, der giver pant i selskabets ejendomme beliggende, Industrivej 26B, Padborg, Eksportvej 10, Padborg, Niels Juelsvej 8, Hirtshals, og Langelandsvej 6, Middelfart.

## 9. Oplysning om ejerskab

### Anparterne ejes af:

Emmiete Holding ApS, Omfartsvejen 1, 6330 Padborg  
K.P.01.12. ApS, Skovbakken 69, 6200 Aabenraa