

# **TERMO A/S**

Følfodvej 15  
9310 Vodskov

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/10/2016**

**Niels Jørn Holm**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	TERMO A/S Følfodvej 15 9310 Vodskov  Telefonnummer: 98293966  CVR-nr: 89987911 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank Vodskovvej 9310 Vodskov
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET OLE DAHL Kornelparken 84 9310 Vodskov DK Danmark CVR-nr: 11328881 P-enhed: 1000218242

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 for Termo A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 20/10/2016

## Direktion

Niels Jørn Holm

## Bestyrelse

Niels Jørn Holm

Bent Guldbæk Nielsen

Bente Holm

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TERMO A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TERMO A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Vodskov, 20/10/2016

Ole Dahl  
Registreret revisor FSR  
REVISIONSFIRMAET OLE DAHL  
CVR: 11328881

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets regnskabsmæssige overskud er på kr. 9.871.962 er tilfredsstillende og der forventes ligeledes et positivt resultat i 2016/17.

Selskabets egenkapital er pr. 30. juni 2016 kr. 18.319.614. Af selskabets egenkapital er kr. 500.000 aktiekapital.

Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 30. juni 2016 samt den økonomiske udvikling i 2015/2016 henvises i øvrigt til årsrapporten.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Finansielle poster

Finansielle poster og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skatter

Skatter består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat samt evt. reguleringer fra tidligere år.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første anskaffelse til kostpris med tillæg af købsomkostninger og forbedringer.

Investeringsejendomme reguleres årligt til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Værdireguleringer indregnes over egenkapitalen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder driftsomkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede kontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der medvirker ikke en ekstern mægler ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.



**Personbil**

Personbil er målt til anskaffelsessum fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Personbil afskrives over 5 år.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gæld på udlandslån er målt til kursværdien på afslutningsdagen.

Renteswap som løber indtil 2019 er ikke medtaget i balancen men udelukkende medtaget som eventualforpligtelse.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>14.449.574</b>	<b>2.352.905</b>
Personaleomkostninger .....		-736.027	-486.621
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-7.150	-65.750
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>13.706.397</b>	<b>1.800.534</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.243.357	-1.472.652
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>12.463.040</b>	<b>327.882</b>
Skat af årets resultat .....		-2.591.078	-81.669
<b>Årets resultat</b> .....		<b>9.871.962</b>	<b>246.213</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		9.871.962	246.213
<b>I alt</b> .....		<b>9.871.962</b>	<b>246.213</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		60.293.911	80.860.514
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		481.445	145.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>60.775.356</b>	<b>81.006.314</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>60.775.356</b>	<b>81.006.314</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		3.324	3.584.995
Periodeafgrænsningsposter .....		62.928	195.015
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>66.252</b>	<b>3.780.010</b>
Likvide beholdninger .....		9.558.970	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.625.222</b>	<b>3.780.010</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>70.400.578</b>	<b>84.786.324</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....		4.769.202	13.302.271
Overført resultat .....		13.050.412	3.178.450
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>18.319.614</b>	<b>16.980.721</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.345.159	4.086.318
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.345.159</b>	<b>4.086.318</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		36.548.312	46.640.572
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>36.548.312</b>	<b>46.640.572</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		413.845	539.470
Gæld til banker .....		8.802.086	13.831.290
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		471.544	176.034
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		421.077	652.207
Skyldig selskabsskat .....		2.672.747	372.565
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.406.194	1.507.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.187.493</b>	<b>17.078.713</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>50.735.805</b>	<b>63.719.285</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>70.400.578</b>	<b>84.786.324</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	13.302.271	3.178.450	16.980.721
Årets resultat .....			9.871.962	9.871.962
Tilbageførte opskrivninger i året .....		-8.533.069		-8.533.069
Egenkapital, ultimo .....	500.000	4.769.202	13.050.412	18.319.614

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Personbil kr.
Kostpris primo	63.471.925	331.750
Tilgang	337.261	464.995
Afgang	-9.629.636	-296.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>54.179.550</b>	<b>500.745</b>
Opskrivninger primo	17.388.589	0
Årets opskrivning	-11.274.228	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.114.361</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-185.950
Årets afskrivning	0	-7.150
Tilbageførsel ved afgang	0	173.800
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-19.300</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>60.293.911</b>	<b>481.445</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	36.962.157	413.845	36.548.312	31.092.309
	<b>36.962.157</b>	<b>413.845</b>	<b>36.548.312</b>	<b>31.092.309</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswap med en negativ værdi på kr. 1.345.524 på statustidspunktet. Kontrakten udløber 30/9 2019.

#### **4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

I grunde og bygninger med en bogført værdi på 60.294 tkr., er der ud over prioritetsgæld tinglyst ejerpantebreve på 3.950 tkr., som sikkerhed til Nordjyske Bank.

#### **5. Oplysning om ejerskab**

##### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Niels Jørn Holm Holding A/S CVR 28507372

##### **Nærtstående parter**

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter: Holm El & VVS A/S

Indkøbet er foretaget på markedsvilkår