

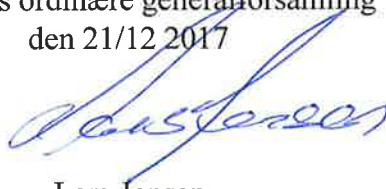
Techno Ejendomme ApS

Kilde Allé 4, 8722 Hedensted

CVR-nr. 27 66 44 58

Årsrapport 1. november 2016 – 31. oktober
2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/12 2017



Lars Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober	5
Balance 31. oktober	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2016 – 31. oktober 2017 for Techno Ejendomme ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21. december 2017

Direktion



Lars Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Techno Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Techno Ejendomme for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Trekantområdet, den 21. december 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31


Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Techno Ejendomme ApS
Kilde Allé 4
8722 Hedensted

CVR-nr: 27 66 44 58
Regnskabsår: 1. november - 31. oktober
Hjemsteds-
kommune: Hedensted

Direktion

Lars Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Bank

Jyske Bank
Enghavevej 32
7100 Vejle

Sydbank
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2016/17	2015/16
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		5.588.520	4.999.813
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-3.167.816	-1.740.283
Resultat før finansielle poster		2.420.704	3.259.530
Finansielle indtægter	3	0	33.641
Finansielle omkostninger	4	-1.256.019	-1.630.163
Resultat før skat		1.164.685	1.663.008
Skat af årets resultat	5	-300.232	-365.862
Årets resultat		864.453	1.297.146

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	364.453	1.297.146
	864.453	1.297.146

Balance 31. oktober

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		92.592.589	86.248.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		79.116	108.514
Materielle anlægsaktiver	6	<u>92.671.705</u>	<u>86.357.242</u>
Anlægsaktiver		<u>92.671.705</u>	<u>86.357.242</u>
Andre tilgodehavender		0	2.771.811
Selskabsskat		0	191.536
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.963.347</u>
Likvide beholdninger		<u>502.784</u>	<u>199.703</u>
Omsætningsaktiver		<u>502.784</u>	<u>3.163.050</u>
Aktiver		<u>93.174.489</u>	<u>89.520.292</u>

Balance 31. oktober

Passiver

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for opskrivninger		25.470.311	18.901.667
Overført resultat		4.580.256	3.022.160
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital	7	35.550.567	26.923.827
Hensættelse til udskudt skat		8.878.436	6.947.918
Hensatte forpligtelser		8.878.436	6.947.918
Gæld til realkreditinstitutter	8	39.537.908	21.024.433
Anden gæld	8	3.122.484	3.076.338
Langfristede gældsforpligtelser		42.660.392	24.100.771
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.837.453	1.549.234
Kreditinstitutter		0	1.919.789
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	23.940.858
Selskabsskat		559.076	0
Anden gæld	8	2.688.565	4.137.895
Kortfristede gældsforpligtelser		6.085.094	31.547.776
Gældsforpligtelser		48.745.486	55.648.547
Passiver		93.174.489	89.520.292
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	3.138.418	1.710.885
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.398	29.398
	<u>3.167.816</u>	<u>1.740.283</u>
3 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	33.641
	<u>0</u>	<u>33.641</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	380.778	749.487
Valutakursreguleringer	5.461	0
Andre finansielle omkostninger	869.780	880.676
	<u>1.256.019</u>	<u>1.630.163</u>

Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	559.076	-191.536
Årets udskudte skat	1.930.518	5.965.848
Årets skat i alt	2.489.594	5.774.312
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	300.232	365.862
Skat af egenkapitalbevægelser	2.189.362	5.408.450
	2.489.594	5.774.312
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. november	71.004.461	146.990
Kostpris 31. oktober	71.004.461	146.990
Opskrivninger 1. november	24.232.906	0
Årets opskrivninger	9.482.279	0
Årets afskrivninger, opskrivning	-1.060.941	0
Opskrivning 31. oktober	32.654.244	0
Ned- og afskrivninger 1. november	8.988.639	38.476
Årets afskrivninger	2.077.477	29.398
Ned- og afskrivninger 31. oktober	11.066.116	67.874
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	92.592.589	79.116
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober excl. opskrivning	59.938.345	79.116
Indregnede renteomkostninger i kostpris udgør	949.941	0

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. november	5.000.000	18.901.667	3.022.160
Opskrivning ejendomme		9.482.279	
Skat af opskrivning		-2.086.101	
Afskrivning på opskrivning		-1.060.941	1.060.941
Skat af afskrivning på opskrivning		233.407	-233.407
Sikringsinstrumenter til dagsværdi primo			2.308.927
Sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo			-1.839.556
Skat af regulering af sikringsinstrumenter			-103.262
Årets resultat			364.453
Foreslået udbytte for regnskabsåret			
Egenkapital 31. oktober	5.000.000	25.470.311	4.580.256

	Forslået udbytte	I alt
	DKK	DKK
Egenkapital 1. november	0	26.923.827
Opskrivning ejendomme		9.482.279
Skat af opskrivning		-2.086.101
Afskrivning på opskrivning	0	0
Skat af afskrivning på opskrivning	0	0
Sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.308.927
Sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.839.556
Skat af regulering af sikringsinstrumenter	0	-103.262
Årets resultat	0	364.453
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Egenkapital 31. oktober	500.000	35.550.567

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	DKK	DKK
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	28.260.086	14.777.683
Mellem 1 og 5 år	11.277.822	6.246.750
Langfristet del	39.537.908	21.024.433
Indenfor 1 år	2.837.453	1.549.234
	42.375.361	22.573.667
Anden gæld		
Efter 5 år	3.122.484	3.076.338
Langfristet del	3.122.484	3.076.338
Indenfor 1 år	2.688.565	4.137.895
	5.811.049	7.214.233

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2017 udgør t.DKK 89.684.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Techno Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringerne til årsregnskabsloven, der trådte i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Regnskabspraksis

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen 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.

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab og søsterselskaber.

Selskabets moderselskab fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af de sambeskattede virksomheders skattepligtige indkomst hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf. Beløbet klassificeres som "Selskabsskat (mellemværende med moderselskab)".

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" eller "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb – som er udskudt under egenkapitalen – fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i

Regnskabspraksis

den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen således, at de svarer til den anførte regnskabsperiode.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger, som kan relateres til de enkelte ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til selskabsadministration, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger m.v.

Bruttofortjeneste

Posterne "Lejeindtægter", "Ejendomsomkostninger" samt "Administrationsomkostninger" er sammendraget til en post benævnt "Bruttofortjeneste".

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af prioritetsgæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af anskaffelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over anskaffelsesperioden.

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en omkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles 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.