

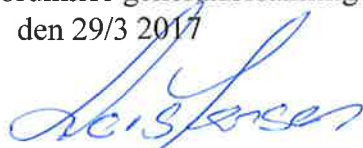
Techno Ejendomme ApS

Kilde Allé 4, 8722 Hedensted

CVR-nr. 27 66 44 58

**Årsrapport 1. november 2015 – 31. oktober
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29/3 2017



Lars Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	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 2015 – 31. oktober 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 29. marts 2017

Direktion



Lars Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Techno Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Techno Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. november 2015 – 31. oktober 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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, at 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 – 31. oktober 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 29. marts 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

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Lars Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Bank

Jyske Bank
Enghavevej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		4.999.813	4.661.542
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-1.740.283	-1.708.494
Resultat før finansielle poster		3.259.530	2.953.048
Finansielle indtægter	2	33.641	1.663
Finansielle omkostninger	3	-1.630.163	-1.457.545
Resultat før skat		1.663.008	1.497.166
Skat af årets resultat	4	-365.862	-342.557
Årets resultat		1.297.146	1.154.609

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.297.146	1.154.609
	1.297.146	1.154.609

Balance 31. oktober

Aktiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		86.248.728	52.278.968
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		108.514	137.912
Materielle anlægsaktiver	5	86.357.242	52.416.880
Anlægsaktiver		86.357.242	52.416.880
Andre tilgodehavender		2.771.811	133.401
Selskabsskat		191.536	0
Tilgodehavender		2.963.347	133.401
Likvide beholdninger		199.703	20.887
Omsætningsaktiver		3.163.050	154.288
Aktiver		89.520.292	52.571.168

Balance 31. oktober

Passiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for opskrivninger		18.901.667	0
Overført resultat		3.022.160	1.451.264
Egenkapital	6	26.923.827	6.451.264
Hensættelse til udskudt skat		6.947.918	982.070
Hensatte forpligtelser		6.947.918	982.070
Gæld til realkreditinstitutter	7	21.024.433	22.615.076
Anden gæld	7	3.076.338	2.345.160
Langfristede gældsforpligtelser		24.100.771	24.960.236
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.549.234	1.539.267
Kreditinstitutter		1.919.789	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.940.858	15.381.990
Selskabsskat		0	206.493
Anden gæld	7	4.137.895	3.049.848
Kortfristede gældsforpligtelser		31.547.776	20.177.598
Gældsforpligtelser		55.648.547	45.137.834
Passiver		89.520.292	52.571.168
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	1.710.885	1.699.416
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.398	9.078
	1.740.283	1.708.494
2 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	33.641	0
Andre finansielle indtægter	0	1.663
	33.641	1.663
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	749.487	531.910
Andre finansielle omkostninger	880.676	895.156
	1.630.163	1.457.545
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-191.536	206.493
Årets udskudte skat	5.965.848	121.798
Årets skat i alt	5.774.312	328.291
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	365.862	342.557
Skat af egenkapitalbevægelser	5.408.450	-14.266
	5.774.312	328.291

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. november	59.556.722	146.990
Tilgang i årets løb	11.447.739	0
Kostpris 31. oktober	<u>71.004.461</u>	<u>146.990</u>
Opskrivninger 1. november	0	0
Årets opskrivninger	24.232.906	0
Opskrivning 31. oktober	<u>24.232.906</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. november	7.277.754	9.078
Årets afskrivninger	1.710.885	29.398
Ned- og afskrivninger 31. oktober	<u>8.988.639</u>	<u>38.476</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>86.248.728</u>	<u>108.514</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober excl. opskrivning	<u>62.015.822</u>	<u>108.514</u>
Indregnede renteomkostninger i kostpris udgør	<u>949.941</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninge	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. november	5.000.000	0	1.451.264	6.451.264
Opskrivning		24.232.906		24.232.906
Skat af opskrivning		-5.331.239		-5.331.239
Sikringsinstrumenter til dagsværdi primo			2.659.888	2.659.888
Sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo			-2.308.927	-2.308.927
Skat af regulering af sikringsinstrumenter			-77.211	-77.211
Årets resultat			1.297.146	1.297.146
Egenkapital 31. oktober	5.000.000	18.901.667	3.022.160	26.923.827

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	DKK	DKK
7 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	14.777.683	16.396.204
Mellem 1 og 5 år	6.246.750	6.218.872
Langfristet del	21.024.433	22.615.076
Indenfor 1 år	1.549.234	1.539.267
	22.573.667	24.154.343
Anden gæld		
Efter 5 år	3.076.338	2.345.160
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	3.076.338	2.345.160
Indenfor 1 år	4.137.895	3.049.848
	7.214.233	5.395.008

8 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 2016 udgør t.DKK 71.852.

9 Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af Techno Vision ApS, Kilde Allé 4, 8722 Hedensted

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Techno Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra opskrivning på ejendomme der er foretaget pr. 31. oktober 2016. Værdi af opskrivning udgør DKK 18.901.667 netto efter modregning af afsat udskudt skat DKK 5.331.239.

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.

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

Regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis

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 immaterielle og 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

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.