

---

# ***Au2mate Ejendomsselskab ApS***

c/o Au2mate A/S, Frichsvej 11, 8600 Silkeborg

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 81 75 24

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/12 2017

Klaus Dam  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Au2mate Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. december 2017

## Direktion

Carsten Gisselmann Jensen

Karl Klaus Bruno Dam

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Au2mate Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Au2mate Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 15. december 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor

Peter Ulrik Faurschou  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Au2mate Ejendomsselskab ApS  
c/o Au2mate A/S  
Frichsvej 11  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 81 75 24  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Silkeborg

### Direktion

Carsten Gisselmann Jensen  
Karl Klaus Bruno Dam

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.026.962</b>	<b>1.375.627</b>
Finansielle indtægter		0	373
Finansielle omkostninger		-486.643	-497.474
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.540.319</b>	<b>878.526</b>
Skat af årets resultat	2	-332.960	-193.397
<b>Årets resultat</b>		<b>1.207.359</b>	<b>685.129</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.207.359	685.129
		<b>1.207.359</b>	<b>685.129</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		23.000.000	22.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>23.000.000</b>	<b>22.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.000.000</b>	<b>22.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg		193.712	161.672
<b>Tilgodehavender</b>		<b>193.712</b>	<b>161.672</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>139.220</b>	<b>27.177</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>332.932</b>	<b>188.849</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.332.932</b>	<b>22.188.849</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		3.125.000	3.125.000
Overført resultat		3.638.245	2.430.886
<b>Egenkapital</b>	4	<b>6.763.245</b>	<b>5.555.886</b>
Hensættelse til udskudt skat		253.993	147.963
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>253.993</b>	<b>147.963</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.810.374	6.368.451
Deposita		770.635	770.635
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.581.009</b>	<b>7.139.086</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	558.158	545.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	9.999
Selskabsskat		198.908	159.151
Anden gæld		8.967.619	8.631.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.734.685</b>	<b>9.345.914</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.315.694</b>	<b>16.485.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.332.932</b>	<b>22.188.849</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde og udleje fast ejendom.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	226.908	183.238
Årets udskudte skat	106.030	10.159
Regulering af skat vedrørende tidligere år	22	0
	<u><b>332.960</b></u>	<u><b>193.397</b></u>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. oktober	22.069.006
Tilgang i årets løb	<u>633.251</u>
Kostpris 30. september	<u>22.702.257</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-69.006
Årets værdireguleringer	<u>366.749</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>297.743</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><b>23.000.000</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et afkastkrav på 7,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	6,75	7,00	7,25
Dagsværdi	23.851.852	23.000.000	22.206.897
Ændring i dagsværdi	851.852	0	-793.103

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	3.125.000	2.430.886	5.555.886
Årets resultat	0	1.207.359	1.207.359
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>3.125.000</b>	<b>3.638.245</b>	<b>6.763.245</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.502.941	4.103.250
Mellem 1 og 5 år	2.307.433	2.265.201
Langfristet del	5.810.374	6.368.451
Inden for 1 år	558.158	545.703
	<b>6.368.532</b>	<b>6.914.154</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	770.635	770.635
Langfristet del	770.635	770.635
Inden for 1 år	0	0
	<b>770.635</b>	<b>770.635</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.600, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af	23.000.000	22.000.000
---	------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Au2mate Ejendomsselskab ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, grunde og bygninger.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Balancen

## Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.