

---

# *Au2mate Ejendomsselskab ApS*

Frichsvej 11, 8600 Silkeborg

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 30 81 75 24

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 11/1 2024

Klaus Dam  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11. januar 2024

**Direktion**

Carsten Gisselmann Jensen  
direktør

Karl Klaus Bruno Dam  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Au2mate Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Au2mate Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 11. januar 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Au2mate Ejendomsselskab ApS  
Frichsvej 11  
8600 Silkeborg  
CVR-nr: 30 81 75 24  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023  
Hjemstedskommune: Silkeborg

**Direktion** Carsten Gisselmann Jensen  
Karl Klaus Bruno Dam

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.168.497</b>	<b>2.155.783</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		473.115	-2.501.643
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>2.641.612</b>	<b>-345.860</b>
Finansielle omkostninger		-1.092.327	-769.936
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.549.285</b>	<b>-1.115.796</b>
Skat af årets resultat	2	-340.877	245.441
<b>Årets resultat</b>		<b>1.208.408</b>	<b>-870.355</b>

### Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.208.408	-870.355
	<b>1.208.408</b>	<b>-870.355</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme		35.493.360	34.867.445
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>35.493.360</b>	<b>34.867.445</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.493.360</b>	<b>34.867.445</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		240.221	231.093
Periodeafgrænsningsposter		8.101	7.909
<b>Tilgodehavender</b>		<b>248.322</b>	<b>239.002</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.215.262</b>	<b>3.188.096</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.463.584</b>	<b>3.427.098</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.956.944</b>	<b>38.294.543</b>



## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		3.125.000	3.125.000
Overført resultat		10.362.768	9.154.360
<b>Egenkapital</b>		<b>13.487.768</b>	<b>12.279.360</b>
Hensættelse til udskudt skat		620.219	498.076
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>620.219</b>	<b>498.076</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.418.369	8.925.247
Deposita		1.069.676	1.069.676
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.488.045</b>	<b>9.994.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	511.796	530.887
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	17.500
Selskabsskat		154.230	223.483
Anden gæld		15.674.886	14.750.314
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.360.912</b>	<b>15.522.184</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.848.957</b>	<b>25.517.107</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.956.944</b>	<b>38.294.543</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	3.125.000	9.154.360	12.279.360
Årets resultat	0	1.208.408	1.208.408
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>3.125.000</b>	<b>10.362.768</b>	<b>13.487.768</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde og udleje fast ejendom.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	218.734	286.840
Årets udskudte skat	122.143	-532.281
	<u>340.877</u>	<u>-245.441</u>

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	33.830.793
Tilgang i årets løb	152.800
Kostpris 30. september	<u>33.983.593</u>
Værdireguleringer 1. oktober	1.036.652
Årets værdireguleringer	473.115
Værdireguleringer 30. september	<u>1.509.767</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>35.493.360</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	30.778.385
Lejeindtægter	2.262.303
Afkastkrav	7,00%
Ejendomsskat	22.816
Vedligeholdelse	85.000
Dagsværdien for visse investeringsejendomme er baseret på en kvm. pris på DKK 3.143 pr. kvm. Dagsværdien på DKK 4.714.975 er underbygget af en handel mellem villige og uafhængige parter i løbet af regnskabsåret 2020/21.	

## 4. 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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.354.519	6.834.273
Mellem 1 og 5 år	2.063.850	2.090.974
Langfristet del	8.418.369	8.925.247
Inden for 1 år	511.796	530.887
	<u>8.930.165</u>	<u>9.456.134</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.069.676	1.069.676
Langfristet del	1.069.676	1.069.676
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>1.069.676</u>	<u>1.069.676</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.300, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af	25.347.546	24.834.011

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Au2mate Ejendomsselskab ApS for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til investeringsejendomme mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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 egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. september 2023 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 ejendommens 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. Øvrige investeringsjendomme pr. 30. september 2023 er værdiansat til en kvm. pris, som er underbygget af en handel mellem villige og uafhængige parter.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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 nominel værdi.