



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TEKNIC APS**

**C/O NICOLAI T. JØRGENSEN, ØSTER SUNDBY VEJ 37, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. februar 2019

---

Nicolai Tange Jørgensen

**CVR-NR. 34 68 96 01**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Teknic ApS c/o Nicolai T. Jørgensen Øster Sundby Vej 37 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 68 96 01 Stiftet: 21. august 2012 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Nicolai Tange Jørgensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Teknik ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. februar 2019

Direktion:

---

Nicolai Tange Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Teknic ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Teknic ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". 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 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.

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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 5. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investeringsvirksomhed samt at eje anparter, aktier og kapitalandele i andre selskaber og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2017/18 udviser et resultat på 10.974 tkr. mod 7.765 tkr. i 2016/17. Balancen viser en egenkapital ultimo på 24.332 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>303.308</b>	<b>9.121</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		247.579	393.288
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>550.887</b>	<b>402.409</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		10.545.756	7.346.016
Andre finansielle omkostninger.....		-1.707	-4.329
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>11.094.936</b>	<b>7.744.096</b>
Skat af årets resultat.....	1	-120.820	21.054
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.974.116</b>	<b>7.765.150</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	1.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.545.756	4.346.016
Overført resultat.....		-1.071.640	2.419.134
<b>I ALT</b> .....		<b>10.974.116</b>	<b>7.765.150</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		4.750.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.750.000</b>	<b>4.000.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		10.575.041	8.917.785
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>10.575.041</b>	<b>8.917.785</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.325.041</b>	<b>12.917.785</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	21.054
Andre tilgodehavender.....		8.308	129.605
Periodeafgrænsningsposter.....		28.699	28.021
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>37.007</b>	<b>178.680</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>9.265.563</b>	<b>1.686.046</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.302.570</b>	<b>1.864.726</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.627.611</b>	<b>14.782.511</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		8.035.041	6.377.785
Overført overskud.....		14.716.888	6.900.028
Forslag til udbytte.....		1.500.000	1.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>24.331.929</b>	<b>14.357.813</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		99.766	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>99.766</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	49.710
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.577	298.973
Anden gæld.....		179.339	76.015
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>195.916</b>	<b>424.698</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>195.916</b>	<b>424.698</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.627.611</b>	<b>14.782.511</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	120.820	-21.054	
	<b>120.820</b>	<b>-21.054</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2017.....		3.606.712	
Tilgang.....		502.421	
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>		<b>4.109.133</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2017.....		393.288	
Årets værdireguleringer.....		247.579	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....</b>		<b>640.867</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		 <b>4.750.000</b>	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
Selskabet beholdning af investeringsejendomme består af en industriejendom med tilhørende kontor, som er beliggende i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.			
Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normal år er vurderet i niveauet 325-375 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7,00-8,00 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger samt forhold i øvrigt.			
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. oktober 2017.....		2.540.000	
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>		<b>2.540.000</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2017.....		6.377.785	
Udloddet resultat .....		-8.888.500	
Årets opskrivninger .....		10.545.756	
<b>Opskrivninger 30. september 2018.....</b>		<b>8.035.041</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		 <b>10.575.041</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017....	80.000	6.377.785	6.900.028	1.000.000	14.357.813
Betalt udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
Forslag til årets resultatdispo- nering.....		10.545.756	-1.071.640	1.500.000	10.974.116
Overførsel af udbytte.....		-8.888.500	8.888.500		
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>8.035.041</b>	<b>14.716.888</b>	<b>1.500.000</b>	<b>24.331.929</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i kapitalandele i associeret virksomhed.

Selskabet har udstedt pantebrev på i alt 3.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 4.750 tkr. Pantebrev er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Selskabet har ingen gæld til pengeinstitut på statusdagen.

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016/17: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Teknic ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskursen.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.