

# **I.T. Gaarden ApS**

**Slots Bjergbyvej 44**

**4200 Slagelse**

**CVR-nr. 21 11 21 43**

**Årsrapport for 2016**

**(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 05/05 2017

---

Poul Mørck-Jensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for I.T. Gaarden 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 27. april 2017

### **Direktion**

Poul Mørck-Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i I.T. Gaarden ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for I.T. Gaarden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 27. april 2017

Frej Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

I.T. Gaarden ApS  
Slots Bjergbyvej 44  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 21 11 21 43  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Poul Mørck-Jensen, direktør

### Revisor

Frej Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.T. Gaarden ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis omkring indregning af faste ejendomme. Faste ejendomme indregnes nu efter principperne for investeringsejendomme. Ændringen har påvirket resultat og egenkapital positivt med henholdsvis t.kr. 6.551 og t.kr. 14.805 i indeværende regnskabsår og henholdsvis t.kr. 2.967 og t.kr. 8.255 i sidste regnskabsår.

- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som en gældsforpligtelse.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode udlejningen vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af eventuelle rabatter.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger i forbindelse med udlejning, Varme, el, vand, skatter og afgifter samt reparationer og vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### *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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31/12 2016 vurderet af selskabets ledelse. Ved fastlæggelse af dagsværdien er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### *Udbytte*

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.429.576</b>	<b>2.000.562</b>
Personaleomkostninger	1	-730.323	-471.455
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.699.253</b>	<b>1.529.107</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-10.700	-6.183
Gevinst ved salg af ejendomme		586.152	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		6.656.062	3.370.565
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.930.767</b>	<b>4.893.489</b>
Finansielle indtægter	2	24.045	17.542
Finansielle omkostninger	3	-795.128	-934.485
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.159.684</b>	<b>3.976.546</b>
Skat af årets resultat		-1.805.279	-887.195
<b>Årets resultat</b>		<b>6.354.405</b>	<b>3.089.351</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		4.354.405	3.089.351
		<b>6.354.405</b>	<b>3.089.351</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	53.999.222	52.407.009
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>36.617</u>	<u>47.317</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>54.035.839</u></b>	<b><u>52.454.326</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>54.035.839</u></b>	<b><u>52.454.326</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	262.711
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		915.386	894.619
Andre tilgodehavender		<u>76.513</u>	<u>25.180</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>991.899</u></b>	<b><u>1.182.510</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>195.166</u></b>	<b><u>200.012</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.187.065</u></b>	<b><u>1.382.522</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>55.222.904</u></b>	<b><u>53.836.848</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		134.000	134.000
Overført resultat		18.435.389	14.080.984
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b>20.569.389</b>	<b>14.214.984</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.682.500	3.305.503
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.682.500</b>	<b>3.305.503</b>
Banker		537.431	4.402.231
Gæld til realkreditinstitutter		24.113.454	26.887.045
Deposita		904.145	917.931
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>25.555.030</b>	<b>32.207.207</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	651.832	338.458
Banker		16.967	181.748
Modtagne forudbetalinger fra kunder		253.310	430.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		321.680	289.839
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.040.457	1.047.868
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.695.230	1.702.606
Selskabsskat		409.734	51.125
Anden gæld		26.775	67.284
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.415.985</b>	<b>4.109.154</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.971.015</b>	<b>36.316.361</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>55.222.904</b>	<b>53.836.848</b>
Hovedaktivitet	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	633.573	433.047
Pensioner	25.158	6.000
Andre omkostninger til social sikring	71.432	30.572
Andre personaleomkostninger	<u>160</u>	<u>1.836</u>
	<b><u>730.323</u></b>	<b><u>471.455</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.949	17.542
Andre finansielle indtægter	1.702	0
Kursreguleringer	<u>4.394</u>	<u>0</u>
	<b><u>24.045</u></b>	<b><u>17.542</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.416	30.003
Andre finansielle omkostninger	<u>780.712</u>	<u>904.482</u>
	<b><u>795.128</u></b>	<b><u>934.485</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Ejendomme der måles til dagsværdi

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af selskabets ledelse. Ved fastlæggelse af dagsværdien er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Dagsværdiberegningen tager udgangspunkt i den forventede lejeindtægt i forhold til indgåede kontrakter. Det er forudsat, at de samlede årlige omkostninger til drift og vedligeholdelse samt administration efter refusion af forbrug o.a. driftsudgifter fra lejerne årligt udgør ca. 17 % af lejeindtægterne.

Der er ikke indregnet et tillæg for den kapitaliserede værdi af renteindtægter af modtagne deposita. Der er ikke foretaget fradrag for udgifter til tinglysning, advokat o.a. handelsomkostninger. Der er ikke foretaget fradrag for udgifter til udskudt vedligeholdelse.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, som varierer mellem 5,50% og 8,50%. Det anvendte afkastkrav er på gennemsnitligt 6,05%. En forøgelse af skønnet over afkastkravet på 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi formindskes med 7,8 mio. kr og en reduktion af afkastkravet med 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi øges med 11,0 mio. kr.

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	134.000	14.080.984	0	14.214.984
Årets resultat	0	4.354.405	2.000.000	6.354.405
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>134.000</b>	<b>18.435.389</b>	<b>2.000.000</b>	<b>20.569.389</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	4.402.231	537.431	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	27.225.503	24.765.286	651.832	21.681.458
Deposita	917.931	904.145	0	0
	<b>32.545.665</b>	<b>26.206.862</b>	<b>651.832</b>	<b>21.681.458</b>

### 7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage investering i og udlejning af fast ejendom.

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabs bankgæld max. t.kr. 1.049. Ultimo 2016 udgør gælden t.kr 710.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Mørck Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Ultimo 2016 udgør beløbet t.kr 175.

## Noter til årsrapporten

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 25,0 mio. kr., samt gæld til pengeinstitut, kr 0,6 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 54,0 mio. kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 5,5 M i ovenstående grunde og bygninger. Disse ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for ovennævnte gæld til pengeinstitut.