

I.T. Gaarden ApS

Slots Bjergbyvej 44
4200 Slagelse
CVR-nr. 21 11 21 43

Årsrapport for 2017
(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 04/04 2018

Poul Mørck-Jensen
Dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. marts 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 29. marts 2018

VKST Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Lars Bo
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16561

Selskabsoplysninger

Selskabet

I.T. Gaarden ApS
Slots Bjergbyvej 44
4200 Slagelse

CVR-nr.: 21 11 21 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Poul Mørck-Jensen, direktør

Revisor

VKST Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2017 fusioneret med et søsterselskab , M44 ApS, med I.T. Gaarden ApS som det fortsættende selskab. Selskabets egenkapital er derved øget med 12,1 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 4.475.142, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 35.155.570.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.T. Gaarden ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Information omkring sammenligningstallene for 2016

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2017 fusioneret med et søsterselskab, M44 ApS, med I.T. Gaarden ApS som det fortsættende selskab. Selskabets egenkapital er derved øget med 12,1 mio. kr. Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstal for 2016.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med ejendomme såsom varme, el, vand, varme, skatter og afgifter samt rep. og vedligeholdelse.

Herudover omfatter posten omkostninger til 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 finansiell 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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 den skattemæssige grænse for småaktiver 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 2017 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		3.130.314	2.429.576
Personaleomkostninger	1	<u>-326.065</u>	<u>-730.323</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.804.249	1.699.253
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-19.950	-10.700
Gevinst ved salg af ejendomme		<u>50.000</u>	<u>586.152</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.834.299	2.274.705
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>3.768.066</u>	<u>6.656.062</u>
Resultat før finansielle poster		6.602.365	8.930.767
Finansielle indtægter	2	59.014	24.045
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.099.804</u>	<u>-795.128</u>
Resultat før skat		5.561.575	8.159.684
Skat af årets resultat		<u>-1.086.433</u>	<u>-1.805.279</u>
Årets resultat		<u>4.475.142</u>	<u>6.354.405</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		<u>2.475.142</u>	<u>4.354.405</u>
		<u>4.475.142</u>	<u>6.354.405</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	88.194.288	53.999.222
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>11.667</u>	<u>36.617</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>88.205.955</u>	<u>54.035.839</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>88.205.955</u>	<u>54.035.839</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.654	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		967.608	915.386
Andre tilgodehavender		<u>613.851</u>	<u>76.513</u>
Tilgodehavender		<u>1.610.113</u>	<u>991.899</u>
Likvide beholdninger		<u>285.100</u>	<u>195.166</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.895.213</u>	<u>1.187.065</u>
Aktiver i alt		<u>90.101.168</u>	<u>55.222.904</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		216.180	134.000
Overført resultat		32.939.390	18.435.389
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital	5	<u>35.155.570</u>	<u>20.569.389</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>8.332.700</u>	<u>4.682.500</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.332.700</u>	<u>4.682.500</u>
Banker		0	537.431
Gæld til realkreditinstitutter		36.084.169	24.113.454
Deposita		<u>1.688.194</u>	<u>904.145</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>37.772.363</u>	<u>25.555.030</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.149.006	651.832
Banker		0	16.967
Modtagne forudbetalinger fra kunder		401.344	253.310
Leverandører af varer og tjenesteydelser		381.045	321.680
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.408.162	1.040.457
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.486.371	1.695.230
Selskabsskat		357.848	409.734
Anden gæld		<u>2.656.759</u>	<u>26.775</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.840.535</u>	<u>4.415.985</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>46.612.898</u>	<u>29.971.015</u>
Passiver i alt		<u>90.101.168</u>	<u>55.222.904</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	263.429	633.573
Pensioner	21.459	25.158
Andre omkostninger til social sikring	41.100	71.432
Andre personaleomkostninger	77	160
	<u>326.065</u>	<u>730.323</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	45.691	17.949
Andre finansielle indtægter	13.300	1.702
Kursreguleringer	23	4.394
	<u>59.014</u>	<u>24.045</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	79.651	14.416
Andre finansielle omkostninger	1.020.153	780.712
	<u>1.099.804</u>	<u>795.128</u>

Noter

4 Ejendomme der måles til dagsværdi

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 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 givenheder 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. 16 % 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 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, som varierer mellem 5,50% og 10,00%. Det anvendte afkastkrav er på gennemsnitligt 6,41%. En forøgelse af skønnet over afkastkravet på 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi formindskes med 11,2 mio. kr og en reduktion af afkastkravet med 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi øges med 16,9 mio. kr.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	134.000	18.435.389	2.000.000	20.569.389
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	82.180	12.028.859	0	12.111.039
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	216.180	30.464.248	2.000.000	32.680.428
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	2.475.142	2.000.000	4.475.142
Egenkapital 31. december 2017	216.180	32.939.390	2.000.000	35.155.570

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	537.431	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	24.765.286	37.233.175	1.149.006	31.179.281
Deposita	904.145	1.688.194	0	0
	26.206.862	38.921.369	1.149.006	31.179.281

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabs bankgæld max. t.kr. 300. Ultimo 2017 udgør gælden t.kr. 0.

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. På balancedagen udgør beløbet t.kr. 314.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 37,5 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 88 mio.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 5,5 mio. i ovenstående grunde og bygninger. Disse ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. På balancedagen udgør bankgælden kr. 0.