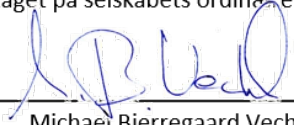


# ÅRSRAPPORT 2016/17

## it-Craft Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 87 51 26

Dato for godkendelse af årsrapport 20. juni 2017  
Således vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling



Dirigent: Michael Bjerregaard Vecht

Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. april 2017  
Grimhøjvej 4 A, DK-8220 Brabrand

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapport	11
Regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. april 2017 for IT-Craft Ejendomme ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. juli 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 20. juni 2017

### Direktion



Rasmus Glibstrup



Thomas Nordahl Vestergaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IT-Craft Ejendomme ApS.

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for IT-Craft Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. april 2017. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

## 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

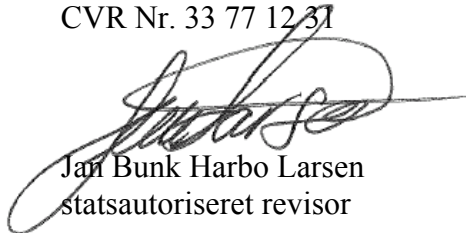
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 20. juni 2017

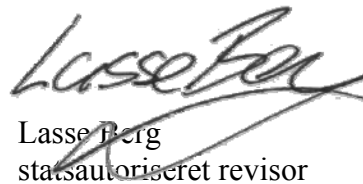
**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR Nr. 33 77 12 31



Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor



Lasse Berg  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

IT-Craft Ejendomme ApS  
Grimhøjvej 4A  
8220 Brabrand

Telefon: 70 27 20 22

CVR-nr.: 33 87 51 26

Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. april 2017

Hjemsteds-  
kommune: Aarhus

### Direktion

Rasmus Glibstrup  
Thomas Nordahl Vestergaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## **Beretning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabet opnåede et resultat på DKK 19.418 og egenkapitalen udgjorde ved årets udgang DKK 702.428.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Som følge af indtrædelse i ny koncern er selskabets regnskabsperiode omlagt.

### **Forventninger for det kommende år**

For regnskabsåret 2017/18 forventes et resultat på niveau med 2016/17.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
		10 mdr.	12 mdr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>197.322</b>	<b>320.744</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>172.427</u>	<u>284.812</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.895</b>	<b>35.932</b>
Selskabsskat	2	<u>5.477</u>	<u>7.889</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>19.418</u></b>	<b><u>28.043</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overførsel til næste år		<u>19.418</u>	<u>28.043</u>
		<b><u>19.418</u></b>	<b><u>28.043</u></b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>30/4 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	3	<u>5.003.394</u>	<u>5.003.394</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.003.394</u></b>	<b><u>5.003.394</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>5.003.394</u></b>	<b><u>5.003.394</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	270
Andre tilgodehavender		0	161.837
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.621</u>	<u>13.588</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>17.621</u></b>	<b><u>175.695</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>17.621</u></b>	<b><u>175.695</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.021.015</u></b>	<b><u>5.179.089</u></b>

## Balance 30. april

### Passiver

	Note	30/4 2017	30/6 2016
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		622.428	603.010
<b>Egenkapital</b>		<b>702.428</b>	<b>683.010</b>
Udskudt skat		183.681	181.270
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>183.681</b>	<b>181.270</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.364.440	2.473.500
Gæld til kreditinstitutter		0	311.862
Deposita		43.200	43.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.407.640</b>	<b>2.828.562</b>
Gæld til realkreditinstitutter		162.694	290.812
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		395.400	209.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		923	27.485
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.119.107	941.277
Selskabsskat		7.972	4.906
Anden gæld		41.170	12.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.727.266</b>	<b>1.486.247</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.134.906</b>	<b>4.314.809</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.021.015</b>	<b>5.179.089</b>
Sikkerheds- og eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

## Egenkapitalopgørelse

**2016/17:**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	603.010	683.010
Årets resultat	0	19.418	19.418
	<b>80.000</b>	<b>622.428</b>	<b>702.428</b>

**Egenkapital 30. april 2017**

**2015/16:**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	533.466	613.466
Ændring som følge af ændret regnskabspraksis	0	41.501	41.501
Årets resultat	0	28.043	28.043
	<b>80.000</b>	<b>603.010</b>	<b>683.010</b>

**Egenkapital 30. juni 2016**

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	DKK	DKK
	10 mdr.	12 mdr.
Heraf koncerninterne renteomkostninger	<u>6.340</u>	<u>33.510</u>
<b>2 Selskabsskat</b>		
Årets aktuelle skat	3.066	4.906
Årets ændring af udskudt skat	<u>2.411</u>	<u>2.983</u>
	<u><b>5.477</b></u>	<u><b>7.889</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendom
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli 2016		<u>4.248.053</u>
Kostpris 30. april 2017		<u>4.248.053</u>
Opskrivning ejendom 1. juli 2016		<u>755.341</u>
Værdiregulering 30. april 2017		<u>755.341</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>		<u><b>5.003.394</b></u>

Ejendommen er værdiansat efter det nuværende lejeniveau med et afkastkrav på 6,5%. Da der i regnskabsåret er sket handel med IT-Crafts A/S' aktier på armslængdevilkår, anses værdiansættelsen af nærværende investeringsejendom intakt.

En ændring i afkastkravet på 0,5 %-point vil medføre en ændring på 400 tDKK i værdien.

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Realkredit- institutter	Kredit- institutter	Deposita
	DKK	DKK	DKK
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	1.686.339	0	43.200
Afdrag, der forfalder om 1 til 5 år	678.101	0	0
Langfristet del	2.364.440	0	43.200
Afdrag, der forfalder inden for 1 år.	162.694	395.400	0
<b>Gæld i alt</b>	<b>2.527.134</b>	<b>395.400</b>	<b>43.200</b>

### 5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, tDKK 2.602 er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør tDKK 5.003.

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebrev i fast ejendom med tDKK 1.200.

Selskabet har stillet kaution for IT-Craft A/S, maks. tDKK 1.000.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Selfinvest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsrapporten

### 6 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere i koncernens virksomheder samt selskaber, hvor førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det mellemliggende moderselskab A/S United Shipping & Trading Company.

Bestemmende indflydelse udøves gennem selskabets umiddelbare moderselskab IT-Craft A/S. Selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, er Selfinvest ApS, hvori bestyrelsesmedlem Torben Østergaard-Nielsen har bestemmende indflydelse.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for IT-Craft Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

### Ændring i regnskabsperiode

Som følge af indtrædelse i ny koncern er selskabets regnskabsperiode omlagt.

### Ændring i regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kræft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven er anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme ændret. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har følgende effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juni 2016:

- Dagsværdiregulering af gæld forøges med 70 TDKK
- Årets resultat forøges 54 TDKK
- Langfristet gæld formindskes 123 TDKK
- Udskudt skat forøges med 27 TDKK
- Egenkapital forøges 96 TDKK

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

### 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.



## **Regnskabspraksis**

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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke vist

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i de perioder lejen vedrører.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger vedrører omkostninger til administration og ejendom.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets regulering af 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 egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommernes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## **Regnskabspraksis**

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris

### **Udskudte skatteaktiver og –forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld og øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.