

# IT-Craft Ejendomme ApS

CVR nr. 33 87 51 26

## Årsrapport for 2017/18

Dato for godkendelse af årsrapport 20. juni 2018.  
Således vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling.

---

Dirigent: Michael Bjerregaard Vecht

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018  
Grimhøjvej 4A, DK-8220 Brabrand

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 20. juni 2018

### **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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for IT-Craft Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter, og herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR Nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

IT-Craft Ejendomme ApS  
Grimhøjvej 4A  
8220 Brabrand

Telefon: 70 27 20 22

CVR-nr.: 33 87 51 26

Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018

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 109.482 og egenkapitalen udgjorde ved årets udgang DKK 811.910.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

For regnskabsåret 2018/19 forventes et resultat på niveau med 2017/18.

### **Efterfølgende begivenheder**

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



## Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK 10 mdr.
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>336.731</b>	<b>197.322</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		<u>3.394</u>	<u>0</u>
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>333.337</b>	<b>197.322</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>192.976</u>	<u>172.427</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>140.361</b>	<b>24.895</b>
Selskabsskat	2	<u>30.879</u>	<u>5.477</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>109.482</u></b>	<b><u>19.418</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overførsel til næste år		<u>109.482</u>	<u>19.418</u>
		<b><u>109.482</u></b>	<b><u>19.418</u></b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>30/4 2018</u> DKK	<u>30/4 2017</u> DKK
Investeringsjendomme	3	<u>5.000.000</u>	<u>5.003.394</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.003.394</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.003.394</u></b>
Andre tilgodehavender		21.131	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.461</u>	<u>17.621</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>42.592</u></b>	<b><u>17.621</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>186.446</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>229.038</u></b>	<b><u>17.621</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.229.038</u></b>	<b><u>5.021.015</u></b>

## Balance 30. april

### Passiver

	Note	30/4 2018 DKK	30/4 2017 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		731.910	622.428
<b>Egenkapital</b>		<b>811.910</b>	<b>702.428</b>
Udskudt skat		177.746	183.681
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>177.746</b>	<b>183.681</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.364.440
Deposita		43.200	43.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>43.200</b>	<b>2.407.640</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	162.694
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	395.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.037	923
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.118.081	1.119.107
Selskabsskat		36.814	7.972
Anden gæld		3.250	41.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.196.182</b>	<b>1.727.266</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.239.382</b>	<b>4.134.906</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.229.038</b>	<b>5.021.015</b>
Sikkerheds- og eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

<b>2017/18:</b>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj 2017	80.000	622.428	702.428
Årets resultat	0	109.482	109.482
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>731.910</u></b>	<b><u>811.910</u></b>
<b>2016/17:</b>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	603.010	683.010
Årets resultat	0	19.418	19.418
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>622.428</u></b>	<b><u>702.428</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	DKK	DKK
	12 mdr.	10 mdr.
Heraf koncerninterne renteomkostninger	<u>24.067</u>	<u>6.340</u>
<b>2 Selskabsskat</b>		
Årets aktuelle skat	36.814	3.066
Årets ændring af udskudt skat	<u>-5.935</u>	<u>2.411</u>
	<u><b>30.879</b></u>	<u><b>5.477</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investerings- ejendom
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj 2017		<u>4.248.053</u>
Kostpris 30. april 2018		<u>4.248.053</u>
Opskrivning ejendom 1. maj 2017		755.341
Årets værdiregulering		<u>(3.394)</u>
Værdiregulering 30. april 2018		<u>751.947</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>		<u><b>5.000.000</b></u>

Ejendommen er værdiansat efter det nuværende lejeniveau og omkostningsniveau med et afkastkrav på 6,5%.

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

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Deposita</u> DKK
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	43.200
Afdrag, der forfalder om 1 til 5 år	<u>0</u>
Langfristet del	43.200
Afdrag, der forfalder inden for 1 år.	<u>0</u>
<b>Gæld i alt</b>	<b><u>43.200</u></b>

### 5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

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, med hjemsted i Middelfart.

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.

# Noter til årsrapporten

## 7 Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for IT-Craft Ejendomme ApS for 2017/18 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.

### Anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 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.



## **Noter til årsrapporten**

### **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 ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer af ejendommenes 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.

## **Noter til årsrapporten**

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.