

IC Invest ApS

**Landerslevvej 45
2880 Bagsværd**

CVR-nr. 28 71 21 97

Årsrapport for 2017/18

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. februar 2019

Frosti Thordarson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	7
Balance pr. 30. september 2018	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 28. februar 2019

Direktion

Frosti Thordarson
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

IC Invest ApS
Landerslevvej 45
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 28 71 21 97

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Hjemsted: Gladsaxe

Direktion

Frosti Thordarson, direktør

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 599.423, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.319.768.

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 IC Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

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.

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

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til ejendommen

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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.

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

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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

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. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		360.869	325.659
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		360.869	325.659
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.000.000</u>	<u>1.908.736</u>
Resultat før finansielle poster		1.360.869	2.234.395
Finansielle indtægter	1	0	262
Finansielle omkostninger	2	<u>-485.720</u>	<u>-52.698</u>
Resultat før skat		875.149	2.181.959
Skat af årets resultat	3	<u>-275.726</u>	<u>-158.137</u>
Årets resultat		<u>599.423</u>	<u>2.023.822</u>
Overført resultat		<u>599.423</u>	<u>2.023.822</u>
		<u>599.423</u>	<u>2.023.822</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>10.925.635</u>	<u>5.714.490</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.925.635</u>	<u>5.714.490</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.925.635</u>	<u>5.714.490</u>
Likvide beholdninger		<u>64.420</u>	<u>11.003</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>64.420</u>	<u>11.003</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.990.055</u></u>	<u><u>5.725.493</u></u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.194.768</u>	<u>2.595.346</u>
Egenkapital	5	<u>3.319.768</u>	<u>2.720.346</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>317.637</u>	<u>97.637</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>317.637</u>	<u>97.637</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.843.320	2.538.737
Gæld til tilknyttede virksomheder		801.792	0
Deposita		<u>125.240</u>	<u>76.240</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.770.352</u>	<u>2.614.977</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	250.000	149.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.299	3.149
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.461	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		707.705	0
Selskabsskat		119.843	113.018
Anden gæld		400.915	27.366
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.075</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.582.298</u>	<u>292.533</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.352.650</u>	<u>2.907.510</u>
Passiver i alt		<u>10.990.055</u>	<u>5.725.493</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>262</u>
	<u>0</u>	<u>262</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.792	0
Andre finansielle omkostninger	90.758	50.641
Valutakurstab	32.491	0
Rentetillæg selskabsskat	1.560	2.057
Gældseftergivelse tbf	<u>344.119</u>	<u>0</u>
	<u>485.720</u>	<u>52.698</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	55.726	60.500
Årets udskudte skat	<u>220.000</u>	<u>97.637</u>
	<u>275.726</u>	<u>158.137</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2017	5.270.684
Tilgang i årets løb	<u>4.211.146</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>9.481.830</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2017	443.805
Årets værdireguleringer	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2018	<u>1.443.805</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u><u>10.925.635</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	2.595.345	2.720.345
Årets resultat	<u>0</u>	<u>599.423</u>	<u>599.423</u>
Egenkapital 30. september 2018	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>3.194.768</u></u>	<u><u>3.319.768</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.687.737	5.093.320	250.000	3.811.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	801.792	0	801.792
Deposita	76.240	125.240	0	0
	<u>2.763.977</u>	<u>6.020.352</u>	<u>250.000</u>	<u>4.613.092</u>

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FT Group Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.093, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09 2018 udgør t.kr. 9.926.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 872.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve for kr. 872.000 er i selskabets egen besiddelse.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der tinglyst pantebrev på DKK 60.000 i ovenstående ejendomme