

IC Invest ApS

**Landerslevvej 45
2880 Bagsværd**

CVR-nr. 28 71 21 97

Årsrapport for 2015/16

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. februar 2017

Frosti Thordarson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	7
Balance pr. 30. september 2016	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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.

Bagsværd, den 28. februar 2017

Direktion

Frosti Thordarson
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

IC Invest ApS
Landerslevvej 45
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 28 71 21 97
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
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 2015/16 udviser et overskud på kr. 515.136, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 696.524.

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 2015/16 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 2015/16 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Omkostninger til ejendommen

Omkostninger til ejendommen indeholder det forbrug af varer og ydelser, 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.

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.

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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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 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

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		250.479	182.939
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		250.479	182.939
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		250.479	182.939
Resultat før finansielle poster		250.479	182.939
Finansielle indtægter		344.119	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-30.754</u>	<u>-46.127</u>
Resultat før skat		563.844	136.812
Skat af årets resultat	3	<u>-48.708</u>	<u>-24.550</u>
Årets resultat		<u>515.136</u>	<u>112.262</u>
Overført resultat		<u>515.136</u>	<u>112.262</u>
		<u>515.136</u>	<u>112.262</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>2.067.194</u>	<u>2.067.194</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.067.194</u>	<u>2.067.194</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.067.194</u>	<u>2.067.194</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.500</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.500</u>
Likvide beholdninger		<u>198.978</u>	<u>92.861</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>198.978</u>	<u>94.361</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.266.172</u></u>	<u><u>2.161.555</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		571.524	56.388
Egenkapital	5	<u>696.524</u>	<u>181.388</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.242.083	1.348.112
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	344.119
Deposita		20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.262.083</u>	<u>1.712.231</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	105.000	104.304
Selskabsskat		76.140	25.679
Anden gæld		126.425	137.953
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>307.565</u>	<u>267.936</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.569.648</u>	<u>1.980.167</u>
Passiver i alt		<u>2.266.172</u>	<u>2.161.555</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	30.647	46.127
Valutakurstab	<u>107</u>	<u>0</u>
	<u>30.754</u>	<u>46.127</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>48.708</u>	<u>24.550</u>
	<u>48.708</u>	<u>24.550</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015		<u>2.067.194</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>2.067.194</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>2.067.194</u>

Noter

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	56.388	181.388
Årets resultat	0	515.136	515.136
Egenkapital 30. september 2016	125.000	571.524	696.524

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.348.112	1.242.083	105.000	820.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	344.119	0	0	0
Deposita	20.000	20.000	0	20.000
	1.712.231	1.262.083	105.000	840.000

7 Eventualposter m.v.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Nykredit er der tinglyst realkreditpantebrev på DKK 1.460.000 i ejendommen Buddinge Hovedgade 321.

Der er udstedt ejerpantebrev på DKK 800.000 med sikkerhed i ejendommen Buddinge Hovedgade 321. Ejerpantebrevet er på statustidspunktet ikke anvendt til sikkerhedsstillelse.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for ejerforeningen er der tinglyst pantebrev på DKK 20.000 i ejendommen Buddinge Hovedgade 321.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der tinglyst pantebrev på DKK 20.000 i ejendommen Frodesvej 1, 1. th.

PEÑNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Frosti Thordarson

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-270635221286

IP: 93.167.174.127

2017-03-05 17:09:23Z

NEM ID 

Frosti Thordarson

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-270635221286

IP: 85.80.158.95

2017-03-07 09:50:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I4TZK-QNEWP-FNZZZ-G60ZF-T4CQJ-QCGW1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>