

IC Invest ApS

**Landerslevvej 45
2880 Bagsværd**

CVR-nr. 28 71 21 97

**Årsrapport for 2020/21
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. februar 2022

Frosti Thordarson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	7
Balance pr. 30. september 2021	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 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 2022

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 2020 - 30. september 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 532.113, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.320.590.

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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		491.664	552.208
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>295.247</u>	<u>2.300.000</u>
Finansielle indtægter		2.606	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-115.790</u>	<u>-121.903</u>
Resultat før skat		673.727	2.730.305
Skat af årets resultat	3	<u>-141.614</u>	<u>-601.590</u>
Årets resultat		<u>532.113</u>	<u>2.128.715</u>
Overført resultat		<u>532.113</u>	<u>2.128.715</u>
		<u>532.113</u>	<u>2.128.715</u>

Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>11.262.253</u>	<u>13.360.643</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.262.253</u>	<u>13.360.643</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.262.253</u>	<u>13.360.643</u>
Andre tilgodehavender		<u>178.359</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>178.359</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>29.701</u>	<u>11.914</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>208.060</u>	<u>11.914</u>
Aktiver i alt		<u>11.470.313</u>	<u>13.372.557</u>

Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>6.195.590</u>	<u>5.663.477</u>
Egenkapital	5	<u>6.320.590</u>	<u>5.788.477</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>739.157</u>	<u>823.637</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>739.157</u>	<u>823.637</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.182.005	4.367.222
Gæld til tilknyttede virksomheder		328.326	1.544.353
Deposita		<u>100.240</u>	<u>124.240</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.610.571</u>	<u>6.035.815</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	217.000	246.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.021
Gæld til tilknyttede virksomheder		252.141	50.461
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	136.175
Skyldigt sambeskatningsbidrag		235.816	201.680
Anden gæld		45.663	69.191
Periodeafgrænsningsposter		<u>49.375</u>	<u>19.100</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>799.995</u>	<u>724.628</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.410.566</u>	<u>6.760.443</u>
Passiver i alt		<u>11.470.313</u>	<u>13.372.557</u>

Noter

1 Oplysning om dagsværdi

Investeringsjendomme,

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo 11.262.253

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo 11.262.253

Årets urealiserede tab/gevinst indregnet i resultatopgørelsen udgør dkk 0.

Årets realiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen udgør dkk. 295.247

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.973	36.142
Andre finansielle omkostninger	72.095	81.555
Rentetillæg selskabsskat	9.722	4.206
	<u>115.790</u>	<u>121.903</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	226.094	95.590
Årets udskudte skat	-84.480	506.000
	<u>141.614</u>	<u>601.590</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2020	9.616.838
Afgang i årets løb	<u>-1.714.390</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>7.902.448</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020	3.743.805
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-384.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2021	<u>3.359.805</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u><u>11.262.253</u></u>

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	5.663.477	5.788.477
Årets resultat	<u>0</u>	<u>532.113</u>	<u>532.113</u>
Egenkapital 30. september 2021	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>6.195.590</u></u>	<u><u>6.320.590</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.613.222	3.399.005	217.000	2.506.332
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.544.353	328.326	0	328.326
Deposita	<u>124.240</u>	<u>100.240</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>6.281.815</u></u>	<u><u>3.827.571</u></u>	<u><u>217.000</u></u>	<u><u>2.834.658</u></u>

Noter

7 Eventualforpligtelser

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. 3.399, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09 2021 udgør t.kr. 12.262.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 800.000 samt andre pantebreve på kr. 96.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrev for kr. 800.000 er i selskabets egen besiddelse.