

IC Invest ApS

**Landerslevvej 45
2880 Bagsværd**

CVR-nr. 28 71 21 97

Årsrapport for 2021/22

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. marts 2023

Frosti Thordarson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	7
Balance pr. 30. september 2022	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022/23 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 23. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 296.987, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.617.577.

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 2021/22 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 2021/22 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 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		447.035	491.664
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	295.247
Finansielle indtægter		0	2.606
Finansielle omkostninger	2	-65.172	-115.790
Resultat før skat		381.863	673.727
Skat af årets resultat	3	-84.876	-141.614
Årets resultat		296.987	532.113
Overført resultat		296.987	532.113
		<u>296.987</u>	<u>532.113</u>

Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>11.262.253</u>	<u>11.262.253</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>11.262.253</u>	<u>11.262.253</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.262.253</u>	<u>11.262.253</u>
Andre tilgodehavender		<u>206.664</u>	<u>178.359</u>
Tilgodehavender		<u>206.664</u>	<u>178.359</u>
Likvide beholdninger		<u>45.502</u>	<u>29.701</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>252.166</u>	<u>208.060</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.514.419</u></u>	<u><u>11.470.313</u></u>

Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>6.492.577</u>	<u>6.195.590</u>
Egenkapital	5	<u>6.617.577</u>	<u>6.320.590</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>739.157</u>	<u>739.157</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>739.157</u>	<u>739.157</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.987.541	3.182.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		188.326	328.326
Deposita		<u>100.240</u>	<u>100.240</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.276.107</u>	<u>3.610.571</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	207.900	217.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		507.676	252.141
Skyldigt sambeskatningsbidrag		88.865	235.816
Anden gæld		24.862	45.663
Periodeafgrænsningsposter		<u>52.275</u>	<u>49.375</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>881.578</u>	<u>799.995</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.157.685</u>	<u>4.410.566</u>
Passiver i alt		<u>11.514.419</u>	<u>11.470.313</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	1		

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. 0

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.719	33.973
Andre finansielle omkostninger	41.464	72.095
Rentetillæg selskabsskat	3.989	9.722
	<u>65.172</u>	<u>115.790</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	84.876	226.094
Årets udskudte skat	0	-84.480
	<u>84.876</u>	<u>141.614</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2021	<u>7.902.448</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>7.902.448</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021	<u>3.359.805</u>
Værdireguleringer 30. september 2022	<u>3.359.805</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u><u>11.262.253</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	6.195.590	6.320.590
Årets resultat	<u>0</u>	<u>296.987</u>	<u>296.987</u>
Egenkapital 30. september 2022	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>6.492.577</u></u>	<u><u>6.617.577</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2021</u>	<u>Gæld 30. september 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.399.005	3.195.441	207.900	2.407.686
Gæld til tilknyttede virksomheder	328.326	188.326	0	188.326
Deposita	<u>100.240</u>	<u>100.240</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>3.827.571</u></u>	<u><u>3.484.007</u></u>	<u><u>207.900</u></u>	<u><u>2.596.012</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. 3.195, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09 2022 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.