

# **IC Invest ApS**

**Landerslevvej 45  
2880 Bagsværd**

**CVR-nr. 28 71 21 97**

**Årsrapport for 2019/20**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. februar 2021

---

Frosti Thordarson  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	7
Balance pr. 30. september 2020	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 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 17. februar 2021

### **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 2019 - 30. september 2020

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 2019/20 udviser et overskud på kr. 2.128.715, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 5.788.477.

### **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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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**

#### ***Investerings ejendomme***

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.

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 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>552.208</b>	<b>579.418</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>552.208</b>	<b>579.418</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.300.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.852.208</b>	<b>579.418</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-121.903</u>	<u>-142.206</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.730.305</b>	<b>437.212</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-601.590</u>	<u>-97.218</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.128.715</u></b>	<b><u>339.994</u></b>
Overført resultat		<u>2.128.715</u>	<u>339.994</u>
		<b><u>2.128.715</u></b>	<b><u>339.994</u></b>

## Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>13.360.643</u>	<u>11.013.635</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>13.360.643</u></b>	<b><u>11.013.635</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.360.643</u></b>	<b><u>11.013.635</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6.781</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>6.781</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>11.914</u></b>	<b><u>24.542</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>11.914</u></b>	<b><u>31.323</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>13.372.557</u></b>	<b><u>11.044.958</u></b>

## Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>5.663.477</u>	<u>3.534.762</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>5.788.477</b></u>	<u><b>3.659.762</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>823.637</u>	<u>317.637</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>823.637</b></u>	<u><b>317.637</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.367.222	4.609.379
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.544.353	1.280.925
Deposita		<u>124.240</u>	<u>125.240</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>6.035.815</b></u>	<u><b>6.015.544</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	246.000	244.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.021	2.021
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.461	50.461
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		136.175	547.192
Skyldigt sambeskatningsbidrag		201.680	159.170
Anden gæld		69.191	29.071
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.100</u>	<u>20.100</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>724.628</b></u>	<u><b>1.052.015</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>6.760.443</b></u>	<u><b>7.067.559</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>13.372.557</b></u>	<u><b>11.044.958</b></u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

### 1 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsejendomme

Værdi ultimo indregnet i balancen med kr.13.360.643

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen udgør kr.2.300.000

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	36.142	36.576
Andre finansielle omkostninger	81.555	100.964
Rentetillæg selskabsskat	4.206	4.666
	<u><b>121.903</b></u>	<u><b>142.206</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	95.590	97.218
Årets udskudte skat	506.000	0
	<u><b>601.590</b></u>	<u><b>97.218</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2019		9.569.830
Tilgang i årets løb		47.008
Kostpris 30. september 2020		<u>9.616.838</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019		1.443.805
Årets værdireguleringer		2.300.000
Værdireguleringer 30. september 2020		<u>3.743.805</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>		<u><b>13.360.643</b></u>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	3.534.762	3.659.762
Årets resultat	0	2.128.715	2.128.715
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>5.663.477</b>	<b>5.788.477</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.853.379	4.613.222	246.000	3.452.602
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.280.925	1.544.353	0	1.544.353
Deposita	125.240	124.240	0	0
	<b>6.259.544</b>	<b>6.281.815</b>	<b>246.000</b>	<b>4.996.955</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FT Group Holding ApS (Administrationselskab) 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. 4.613, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09 2020 udgør t.kr. 11.061.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 800.000 samt andre pantebreve på kr. 132.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrev for kr. 800.000 er i selskabets egen besiddelse.