

# IC Invest ApS

Landerslevvej 45  
2880 Bagsværd

CVR-nr. 28 71 21 97

Årsrapport for 2022/23  
(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. marts 2024

---

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 2022 - 30. september 2023	7
Balance pr. 30. september 2023	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023/24 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 27. marts 2024

### 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 2022 - 30. september 2023

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 2022/23 udviser et overskud på kr. 311.029, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 6.928.607.

### **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 2022/23 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 2022/23 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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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 nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>474.494</b>	<b>447.035</b>
Finansielle indtægter		698	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-75.283</u>	<u>-65.172</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>399.909</b>	<b>381.863</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-88.880</u>	<u>-84.876</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>311.029</u></b>	<b><u>296.987</u></b>
Overført resultat		<u>311.029</u>	<u>296.987</u>
		<b><u>311.029</u></b>	<b><u>296.987</u></b>

## Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>11.262.253</u>	<u>11.262.253</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>11.262.253</b></u>	<u><b>11.262.253</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.262.253</b></u>	<u><b>11.262.253</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.775	0
Andre tilgodehavender		<u>129.047</u>	<u>206.664</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>169.822</b></u>	<u><b>206.664</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>292.242</b></u>	<u><b>45.502</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>462.064</b></u>	<u><b>252.166</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>11.724.317</b></u></u>	<u><u><b>11.514.419</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>6.803.607</u>	<u>6.492.577</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>6.928.607</b></u>	<u><b>6.617.577</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>739.157</u>	<u>739.157</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>739.157</b></u>	<u><b>739.157</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.783.583	2.987.541
Gæld til tilknyttede virksomheder		188.326	188.326
Deposita		<u>100.240</u>	<u>100.240</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>3.072.149</b></u>	<u><b>3.276.107</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	210.000	207.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.417	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		624.529	507.676
Skyldigt sambeskatningsbidrag		93.057	88.865
Anden gæld		34.401	24.862
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>52.275</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>984.404</b></u>	<u><b>881.578</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.056.553</b></u>	<u><b>4.157.685</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>11.724.317</b></u>	<u><b>11.514.419</b></u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
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>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.988	19.719
Andre finansielle omkostninger	43.118	41.464
Rentetillæg selskabsskat	4.177	3.989
	<u><b>75.283</b></u>	<u><b>65.172</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>88.880</u>	<u>84.876</u>
	<u><b>88.880</b></u>	<u><b>84.876</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2022	7.902.448
Kostpris 30. september 2023	7.902.448
Værdireguleringer 1. oktober 2022	3.359.805
Værdireguleringer 30. september 2023	3.359.805
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b><u><u>11.262.253</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	6.492.578	6.617.578
Årets resultat	0	311.029	311.029
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>6.803.607</u></u></b>	<b><u><u>6.928.607</u></u></b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2022	<u>739.157</u>	<u>739.157</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2023</b>	<b><u><u>739.157</u></u></b>	<b><u><u>739.157</u></u></b>

#### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	<u>739.157</u>	<u>739.157</u>
	<b><u><u>739.157</u></u></b>	<b><u><u>739.157</u></u></b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.195.441	2.993.583	210.000	2.262.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	188.326	188.326	0	188.326
Deposita	100.240	100.240	0	0
	<b><u>3.484.007</u></b>	<b><u>3.282.149</u></b>	<b><u>210.000</u></b>	<b><u>2.450.326</u></b>

### 8 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.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.994, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09 2023 udgør t.kr. 11.262.

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.

# PENNEO

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

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

## Frosti Thordarson

Direktør

Serienummer: d4f198f8-41dc-4ba3-9c4b-7f90bf643a28

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-03-27 12:56:44 UTC



## Frosti Thordarson

Dirigent

Serienummer: d4f198f8-41dc-4ba3-9c4b-7f90bf643a28

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-03-27 13:04:34 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**