



Ikon Ejendomsinvest ApS
Årsrapport for
1. januar 2018 - 31. december 2018
CVR-nr. 29134138

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. marts 2019

Claus Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ikon Ejendomsinvest ApS Vinkel Alle 6 9000 Aalborg
CVR-nr.	29134138
Stiftelsesdato	5. oktober 2005
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Claus Nielsen, Direktør
Revisor	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Midtergade 17a 9370 Hals

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ikon Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den

Direktion

Claus Nielsen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ikon Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ikon Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hals, den

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191

Bjarke Kjær

Registreret revisor

mne11396

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 804.103, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 12.147.329, og en egenkapital på kr. 5.424.761.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ikon Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		527.774	536.573
Personaleomkostninger	1	-86	-93.086
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		607.000	800.000
Driftsresultat		1.134.688	1.243.487
Andre finansielle indtægter		0	4.222
Finansielle omkostninger		-103.244	-114.431
Resultat før skat		1.031.444	1.133.278
Skat af årets resultat		-227.341	-249.599
Årets resultat		804.103	883.679
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	410.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	-218.810
Overført resultat		804.103	692.489
Resultatdisponering		804.103	883.679

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	11.371.787	9.893.000
Materielle anlægsaktiver		11.371.787	9.893.000
Anlægsaktiver		11.371.787	9.893.000
Andre tilgodehavender		359.871	82.808
Tilgodehavender		359.871	82.808
Likvide beholdninger		415.671	23.461
Omsætningsaktiver		775.542	106.269
Aktiver		12.147.329	9.999.269

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		5.298.761	4.494.658
Egenkapital	3	5.424.761	4.620.658
Hensættelser til udskudt skat		1.155.649	990.186
Hensatte forpligtelser		1.155.649	990.186
Gæld til realkreditinstitutter		4.521.983	3.740.611
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.521.983	3.740.611
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		249.000	141.000
Gæld til associerede virksomheder		0	80.000
Selskabsskat		61.883	62.089
Skyldig moms og afgifter		86.070	43.776
Anden gæld		647.983	320.949
Kortfristede gældsforpligtelser		1.044.936	647.814
Gældsforpligtelser		5.566.919	4.388.425
Passiver		12.147.329	9.999.269
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	86	93.086
	86	93.086

2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,5 og 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

3. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Udbetalt udbytte	Resultatdisponering	Ultimo
Selskabskapital	126.000	0	0	126.000
Overført resultat	4.494.658	0	804.103	5.298.761
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	4.620.658	0	804.103	5.424.761

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.521.983	249.000	3.276.983
	4.521.983	249.000	3.276.983

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ikke stillet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld i kreditforening, t.kr. 4.813 er der givet pant for t.kr. 6.399 i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 11.372.

Der er udstedt ejerpantebrev i ejendommene, stort t.kr. 1.500. Ejerpantebrevet er ikke stillet som sikkerhed for nogen forpligtelse.

PEÑÑƏO

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.”

Claus Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-076758985817

IP: 109.70.xxx.xxx

2019-03-12 20:20:51Z

NEM ID 

Bjarke Kjær

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-468532864309

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-03-13 06:22:40Z

NEM ID 

Claus Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-076758985817

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-03-13 06:39:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CPENL-BNC2D-2P2KY-CV8OK-LSA7D-1YVW3

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>