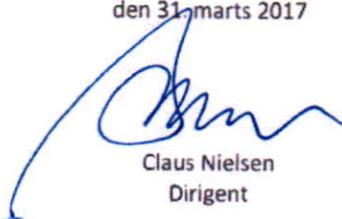




Ikon Ejendomsinvest ApS
Årsrapport for
1. januar 2016 - 31. december 2016
CVR-nr. 29134138

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2017



Claus Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ikon Ejendomsinvest ApS Vinkel Alle 6 9000 Aalborg
CVR-nr.	29134138
Stiftelsesdato	5. oktober 2005
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Claus Nielsen, Direktør
Revisor	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Tværgade 3 9370 Hals

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. marts 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 31. marts 2017

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 900.112, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 9.322.130, og en egenkapital på kr. 4.146.979.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

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

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		553.080	427.112
Personaleomkostninger	1	-39.224	0
Sekundære indtægter		24.954	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		710.918	439.819
Driftsresultat		1.249.728	866.931
Finansielle indtægter		13.810	0
Finansielle omkostninger		-109.548	-117.724
Resultat før skat		1.153.990	749.207
Skat af årets resultat		-253.878	-164.826
Årets resultat		900.112	584.381
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		218.810	0
Overført resultat		681.302	584.381
Resultatdisponering		900.112	584.381

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		9.000.000	8.280.955
Materielle anlægsaktiver		9.000.000	8.280.955
Anlægsaktiver		9.000.000	8.280.955
Andre tilgodehavender		76.209	40.048
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		218.810	0
Tilgodehavender		295.019	40.048
Likvide beholdninger		27.111	9
Omsætningsaktiver		322.130	40.057
Aktiver		9.322.130	8.321.012

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		218.810	0
Overført resultat		3.802.169	3.120.867
Egenkapital	2	4.146.979	3.246.867
Hensættelser til udskudt skat		802.676	581.368
Hensatte forpligtelser		802.676	581.368
Gæld til realkreditinstitutter		3.866.392	4.033.823
Langfristede gældsforpligtelser		3.866.392	4.033.823
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		156.000	61.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	26.618
Gæld til associerede virksomheder		0	181.048
Selskabsskat		32.570	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		317.513	189.588
Kortfristede gældsforpligtelser		506.083	458.954
Gældsforpligtelser		4.372.475	4.492.777
Passiver		9.322.130	8.321.012
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	38.845	0
Andre omkostninger til social sikring	379	0
	<u>39.224</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>

2. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Udbetalt udbytte	Resultatdisponering	Ultimo
Selskabskapital	126.000	0	0	126.000
Overført resultat	3.120.867	0	681.302	3.802.169
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
Reserve til anpartshaverlån	0	0	218.810	218.810
	<u>3.246.867</u>	<u>0</u>	<u>900.112</u>	<u>4.146.979</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Eventualforpligtelser

Ingen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ikke stillet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld i kreditforening, tkr. 4.022 er der givet pant for t.kr. 5.226 i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 9.000.

Der er udstedt ejerpantebrev i ejendommen Nørremarksvej 59, stort tkr. 1.500. Ejerpantebrevet er ikke stillet som sikkerhed for nogen forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ikon Ejendomsinvest ApS for 2016 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

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Anvendt regnskabspraksis

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres 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 skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 betalte acontoskatter.