

## Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

(4. regnskabsår)

### IC Ejendomsinvest ApS

Lundagervej 25 C  
8722 Hedensted

CVR-nr. 35873295

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Dirigent: \_\_\_\_\_



Kreston er et samarbejde mellem  
uafhængige statsautoriserede revisorer

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for IC Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2018.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 31. maj 2019.

**Direktion**

Inge Due

## Til kapitalejerne i IC Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IC Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hedensted, den 31. maj 2019

**Rathmann & Mortensen**  
**Godkendt revisionsanpartsselskab**  
**CVR 27521975**

Daniel B. Mortensen  
statsautoriseret revisor  
MNE44064

<b>Selskabet</b>	IC Ejendomsinvest ApS Lundagervej 25 C 8722 Hedensted
	CVR-nr.: 35873295 Stiftet: 10. december 2014 Hjemstedskommune: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Inge Due
<b>Revisor</b>	Rathmann & Mortensen Godkendt revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er i året igangsat bygningsopførelse på Mårvej.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende, men forventet af ledelsen.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## **Den forventede udvikling**

For næste regnskabsår forventes positivt resultat.

Årsrapporten for IC Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## **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 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 ressourcer 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.

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**

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter er indregnet i resultatopgørelsen og periodiseret pr. statusdagen.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, herunder vedligehold, energjudgifter, forsikring, ejendomskatter m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet IC Electric Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi og afskrives over forventet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve på opskrivninger".



Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KRESTON

	Note	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>331.753</b>	<b>389</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-117.705	-115
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>214.048</b>	<b>274</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-122.496	-122
Andre finansielle omkostninger		-421.657	-129
<b>Resultat før skat</b>		<b>-330.106</b>	<b>22</b>
Skat af årets resultat	1	83.292	-5
<b>Årets resultat</b>		<b>-246.814</b>	<b>17</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		98.179	74
Årets resultat		-246.814	17
<b>Til disposition</b>		<b>-148.635</b>	<b>91</b>
Overført resultat		-148.635	91
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-148.635</b>	<b>91</b>

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.932.820	9.110
Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>10.020.829</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.953.650</u></b>	<b><u>9.110</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.953.650</u></b>	<b><u>9.110</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	711	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.725.000	0
Udskudt skatteaktiv	36.586	0
Andre tilgodehavender	<u>10.902</u>	<u>33</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.773.199</u></b>	<b><u>33</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>12.018</u></b>	<b><u>1.903</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.785.217</u></b>	<b><u>1.936</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.738.867</u></b>	<b><u>11.045</u></b>

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for opskrivning		314.224	321
Overført resultat		-141.950	98
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>222.274</b>	<b>469</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		0	47
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>47</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.655.352	4.806
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.900.000	4.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>9.555.352</b>	<b>9.706</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		150.000	150
Kreditinstitutter i øvrigt		5.593.320	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.497.526	147
Gæld til tilknyttede virksomheder		462.239	310
Selskabsskat		0	30
Anden gæld		258.156	187
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.961.241</b>	<b>824</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.516.592</b>	<b>10.530</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.738.867</b>	<b>11.045</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	30
	Udskudt skat af årets resultat	-83.292	-25
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-83.292</b>	<b>5</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

I regnskabsposten grunde og bygninger er der foretaget opskrivning til dagsværdi. Var disse opskrivninger ikke foretaget, ville den regnskabsmæssige værdi være: 6.529.984

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Reserve for</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		kapital	opskrivninger	resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	50.000	320.909	98.179	469.088
	Årets resultat	0	0	-246.814	-246.814
	Årets reguleringer af opskrivninger	0	-6.685	6.685	0
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>314.224</b>	<b>-141.950</b>	<b>222.274</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: t.kr. 8.955

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforeningsinstitutter - i alt t.kr. 10.249 - er der tinglyst pantebreve for i alt t.kr. 20.280 i ejendomme, der i balancen har en værdi på t.kr. 16.954.