

## **IKC Ejendomme ApS**

**Strandvejen 166, 2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 36 70 53 61**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22/05 2018



Klaus Jakob Vondrus  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for IKC Ejendomme 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 22. maj 2018

Direktion



Klaus Jakob Vondrus  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i IKC Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for IKC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 22. maj 2018

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Henrik Sadolin Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33281

## Selskabsoplysninger

Selskabet	IKC Ejendomme ApS Strandvejen 166 2920 Charlottenlund CVR-nr.: 36 70 53 61 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 7. april 2015 Hjemsted: Gentofte
Direktion	Klaus Jakob Vondrus, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med anden udlejning af boliger samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 330.215, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 682.021.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Nordsjælland. Ejendommen måles til dagsværdi på baggrund af sammenlignelige ejendomme i området. Efter forsigtighedsprincippet er ejendommen indregnet til en m2-pris på t.kr 28.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
	kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.520</b>	<b>62.015</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	489.000	150.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>487.480</b>	<b>212.015</b>
Finansielle indtægter	36.019	0
Finansielle omkostninger	-193.284	-113.933
<b>Resultat før skat</b>	<b>330.215</b>	<b>98.082</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>330.215</b>	<b>98.082</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	330.215	98.082
	<b>330.215</b>	<b>98.082</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	3.500.000	3.011.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.500.000</u>	<u>3.011.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.500.000</u>	<u>3.011.000</u>
Andre tilgodehavender		8.416	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.416</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>22.605</u>	<u>21.181</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>31.021</u>	<u>21.181</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.531.021</u></u>	<u><u>3.032.181</u></u>



## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		0	300.000
Overført resultat		632.021	1.806
<b>Egenkapital</b>		<b>682.021</b>	<b>351.806</b>
Banker		0	495.458
Gæld til realkreditinstitutter		2.060.000	2.060.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>2.060.000</b>	<b>2.555.458</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	0	30.892
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		703.000	0
Anden gæld		86.000	94.025
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>789.000</b>	<b>124.917</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.849.000</b>	<b>2.680.375</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.531.021</b>	<b>3.032.181</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	300.000	1.806	351.806
Tilbageførsel af reserve tidl. år	0	-300.000	300.000	0
Årets resultat	0	0	330.215	330.215
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>632.021</b>	<b>682.021</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Nordsjælland. Ejendommen måles til dagsværdi på baggrund af sammenlignelige ejendomme i området. Efter forsigtighedsprincippet er ejendommen indregnet til en m2-pris på t.kr 28.

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	2.600.000
Tilgang i årets løb	6.200.000
Afgang i årets løb	-6.200.000
Kostpris 31. december	<u>2.600.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	411.000
Årets værdireguleringer	<u>489.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>900.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>3.500.000</u></u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	495.458	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.060.000	2.060.000	0	0
	<b><u>2.555.458</u></b>	<b><u>2.060.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vondrus Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet har indgået en operationel leasingforpligtelse med en restløbetid pr. 31. december 2017 på 27 måneder. Restforpligtelsen udgør t.kr 190.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IKC Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter servicepakker og forlængede garantier vedrørende solgte produkter og entrepriser, indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## 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 a-contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.