

# **IC Invest ApS**

**Landerslevvej 45  
2880 Bagsværd**

**CVR-nr. 28 71 21 97**

**Årsrapport for 2023/24**

**(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. marts 2025

---

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 2023 - 30. september 2024	7
Balance pr. 30. september 2024	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024/25 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 2025

### **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 2023 - 30. september 2024

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 2023/24 udviser et overskud på kr. 189.865, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.118.472.

### **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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> kr.	<u>2022/2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>306.321</b>	<b>474.494</b>
Finansielle indtægter	2	853	698
Finansielle omkostninger	3	<u>-63.783</u>	<u>-75.283</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>243.391</b>	<b>399.909</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-53.526</u>	<u>-88.880</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>189.865</u></b>	<b><u>311.029</u></b>
Overført resultat		<u>189.865</u>	<u>311.029</u>
		<b><u>189.865</u></b>	<b><u>311.029</u></b>

## Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>11.262.253</u>	<u>11.262.253</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>11.262.253</u>	<u>11.262.253</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.262.253</u>	<u>11.262.253</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	40.775
Andre tilgodehavender		<u>16.827</u>	<u>129.047</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>16.827</u>	<u>169.822</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>181.091</u>	<u>292.242</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>197.918</u>	<u>462.064</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>11.460.171</u>	<u>11.724.317</u>

## Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.993.472	6.803.607
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>7.118.472</u></b>	<b><u>6.928.607</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>739.157</u>	<u>739.157</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>739.157</u></b>	<b><u>739.157</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.692.501	2.783.583
Gæld til tilknyttede virksomheder		188.326	188.326
Deposita		<u>100.240</u>	<u>100.240</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>2.981.067</u></b>	<b><u>3.072.149</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	75.317	210.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	22.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		467.922	624.529
Skyldigt sambeskatningsbidrag		53.526	93.057
Anden gæld		17.910	34.401
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.800</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>621.475</u></b>	<b><u>984.404</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.602.542</u></b>	<b><u>4.056.553</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.460.171</u></b>	<b><u>11.724.317</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
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>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>853</u>	<u>698</u>
	<b><u>853</u></b>	<b><u>698</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.836	27.988
Andre finansielle omkostninger	38.947	43.118
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>4.177</u>
	<b><u>63.783</u></b>	<b><u>75.283</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>53.526</u>	<u>88.880</u>
	<b><u>53.526</u></b>	<b><u>88.880</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2023	<u>7.902.448</u>
Kostpris 30. september 2024	<u>7.902.448</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023	<u>3.359.805</u>
Værdireguleringer 30. september 2024	<u>3.359.805</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b><u><u>11.262.253</u></u></b>

### 6 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	6.803.607	6.928.607
Årets resultat	0	189.865	189.865
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>6.993.472</u></u></b>	<b><u><u>7.118.472</u></u></b>

### 7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2023	<u>739.157</u>	<u>739.157</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2024</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

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.993.583	2.767.818	75.317	2.391.233
Gæld til tilknyttede virksomheder	188.326	188.326	0	188.326
Deposita	100.240	100.240	0	0
	<b><u>3.282.149</u></b>	<b><u>3.056.384</u></b>	<b><u>75.317</u></b>	<b><u>2.579.559</u></b>

### 9 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.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.768, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09 2024 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.