



IC Ejendomme ApS

Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 40446958

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.10.2023

Leon Vad Laxy Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

IC Ejendomme ApS
Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 40446958
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Direktion

Sisse Droob Knudsen, direktør
Leon Vad Laxy Christensen, direktør
Anders Droob, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for IC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.10.2023

Direktion

Sisse Droob Knudsen
direktør

Leon Vad Laxy Christensen
direktør

Anders Droob
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i IC Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 31.10.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Kasper Ladefoged

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49042

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i år fusioneret med søsterselskabet Storstrømsvej 2 ApS samt fået tilført aktiver i form af ejendomme og de dertilhørende forpligtelser fra moderselskabet Ingvard Christensen A/S med tilbagevirkende kraft fra 01.07.2022.

Transaktionerne har medvirket til en væsentlig ændring i selskabets aktivitetsniveau, samt en forbedring af selskabets soliditetsgrad som følge heraf.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.364.525	1.198.613
Af- og nedskrivninger		(1.249.967)	(510.992)
Driftsresultat		2.114.558	687.621
Andre finansielle indtægter	1	52.125	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(158.390)
Andre finansielle omkostninger		(519.676)	(11.863)
Resultat før skat		1.647.007	517.368
Skat af årets resultat	2	(354.550)	(113.404)
Årets resultat		1.292.457	403.964
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.292.457	403.964
Resultatdisponering		1.292.457	403.964

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		60.228.711	28.082.641
Materielle aktiver	3	60.228.711	28.082.641
Anlægsaktiver		60.228.711	28.082.641
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.474.590	0
Andre tilgodehavender		320.705	146.482
Tilgodehavender		1.795.295	146.482
Likvide beholdninger		773.899	244.393
Omsætningsaktiver		2.569.194	390.875
Aktiver		62.797.905	28.473.516

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		150.000	50.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		25.939.285	7.630.684
Egenkapital		26.089.285	7.680.684
Udskudt skat		4.075.000	323.000
Hensatte forpligtelser		4.075.000	323.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.634.240	11.375.197
Deposita		482.644	473.644
Langfristede gældsforpligtelser	4	30.116.884	11.848.841
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.483.778	663.486
Leverandører af varer og tjenesteydelser		610.978	60.247
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.717.041
Skyldig skat		175.000	1.404
Anden gæld		246.980	178.813
Kortfristede gældsforpligtelser		2.516.736	8.620.991
Gældsforpligtelser		32.633.620	20.469.832
Passiver		62.797.905	28.473.516
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	0	7.630.684	7.680.684
Effekt af virksomhedskøb o.l.	50.000	8.655.632	0	8.705.632
Kapitalforhøjelse	50.000	8.360.512	0	8.410.512
Overført fra overkurs	0	(17.016.144)	17.016.144	0
Årets resultat	0	0	1.292.457	1.292.457
Egenkapital ultimo	150.000	0	25.939.285	26.089.285

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.125	0
	52.125	0

2 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	175.000	1.404
Ændring af udskudt skat	179.550	112.000
	354.550	113.404

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	29.679.484
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	38.808.479
Tilgange	1.659.955
Kostpris ultimo	70.147.918
Af- og nedskrivninger primo	(1.596.843)
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(7.072.397)
Årets afskrivninger	(1.249.967)
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.919.207)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.228.711

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.483.778	663.486	29.634.240	23.412.998
Deposita	0	0	482.644	473.644
	1.483.778	663.486	30.116.884	23.886.642

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ingvar Christensen A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 31.118 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2023 udgør 60.229 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korregeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter posterne lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning som består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter herunder kursgevinster fra gæld.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.