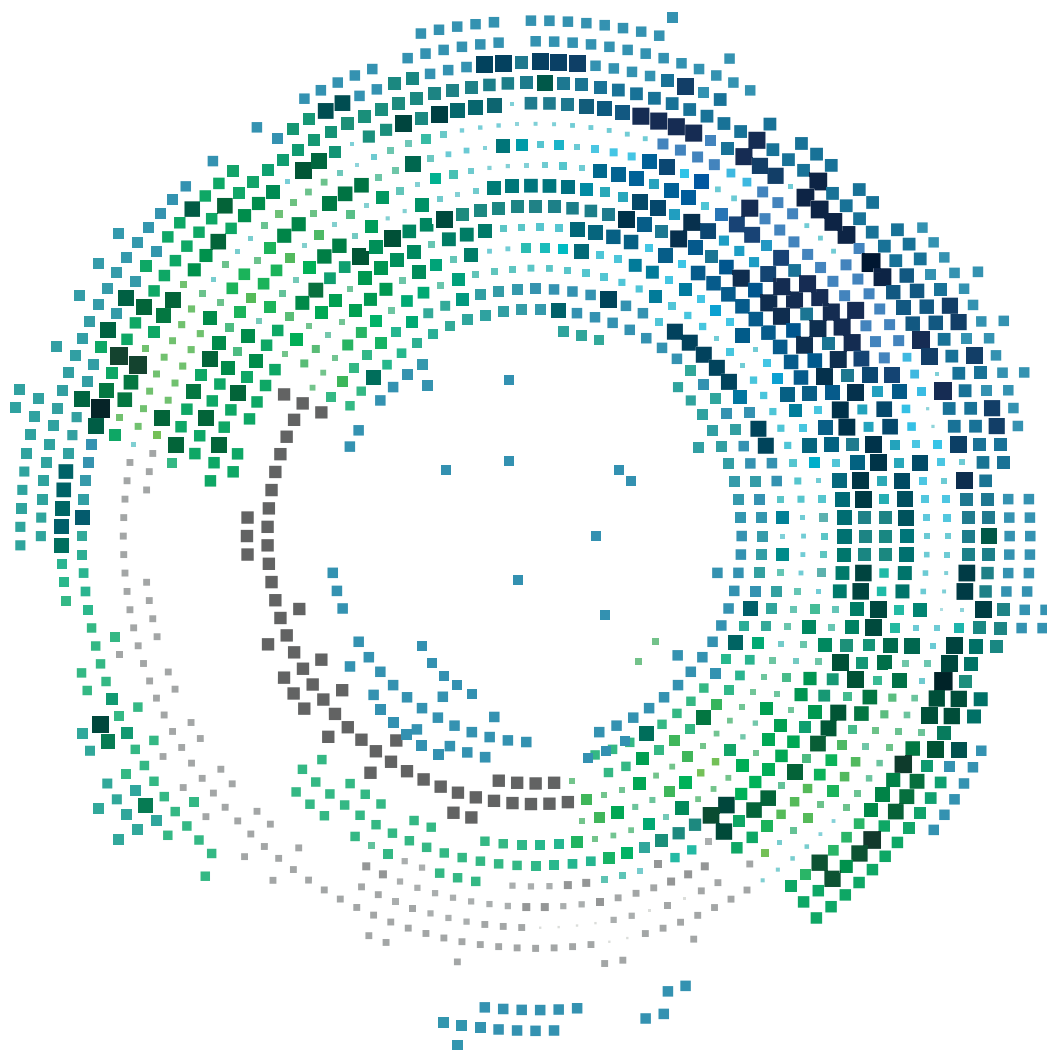




ICP Ejendomme ApS

Tysklandsvej 7
7100 Vejle
CVR-nr. 38833677

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.06.2022

Søren Hager
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ICP Ejendomme ApS

Tysklandsvej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 38833677

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Peter Juul, direktør

Søren Høger, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for ICP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15.06.2022

Direktion

Peter Juul
direktør

Søren Hager
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ICP Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ICP Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

Kolding, den 15.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Poul Skovgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26777

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(4.408)	706.806
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.969.927	(116.000)
Af- og nedskrivninger	1	(52.055)	0
Driftsresultat		11.913.464	590.806
Andre finansielle indtægter		10.000	0
Andre finansielle omkostninger		(366.698)	(282.403)
Resultat før skat		11.556.766	308.403
Skat af årets resultat	2	(2.397.501)	(69.437)
Årets resultat		9.159.265	238.966
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.950.000	0
Overført resultat		7.209.265	238.966
Resultatdisponering		9.159.265	238.966

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investerings ejendomme		27.500.000	11.050.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		780.817	0
Materielle aktiver	3	28.280.817	11.050.000
Anlægsaktiver			
		28.280.817	11.050.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.781	0
Andre tilgodehavender		307.955	26.441
Periodeafgrænsningsposter		0	20.491
Tilgodehavender		358.736	46.932
Likvide beholdninger		43.729	68.355
Omsætningsaktiver		402.465	115.287
Aktiver		28.683.282	11.165.287

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		9.169.348	1.960.083
Egenkapital		9.319.348	2.110.083
Udskudt skat		2.657.813	380.846
Hensatte forpligtelser		2.657.813	380.846
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.060.546
Langfristede gældsforpligtelser		0	8.060.546
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		0	147.488
Bankgæld		9.273.107	0
Deposita		0	158.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	14.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		531.070	189.155
Gæld til tilknyttede virksomheder		490.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		84.232	100.000
Skyldig skat		38.534	4.957
Anden gæld	4	6.289.178	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.706.121	613.812
Gældsforpligtelser		16.706.121	8.674.358
Passiver		28.683.282	11.165.287

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	1.960.083	0	2.110.083
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.950.000)	(1.950.000)
Årets resultat	0	7.209.265	1.950.000	9.159.265
Egenkapital ultimo	150.000	9.169.348	0	9.319.348

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	52.055	0
	52.055	0

2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	120.534	94.957
Ændring af udskudt skat	2.276.967	(25.520)
	2.397.501	69.437

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	9.318.886	0
Tilgange	15.575.198	832.872
Afgange	(9.318.886)	0
Kostpris ultimo	15.575.198	832.872
Årets afskrivninger	0	(52.055)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(52.055)
Dagsværdireguleringer primo	1.731.114	0
Årets dagsværdireguleringer	11.924.802	0
Tilbageførsel ved afgange	(1.731.114)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	11.924.802	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.500.000	780.817

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Sammen med det normaliserede driftsresultat er den væsentligste forudsætning for dagsværdien det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, vilkår og betingelser i lejekontrakter, udlejningspotentiale m.m.

Om selskabets ejendomme kan oplystes, at selskabets investeringsejendomme ved årets begyndelse omfattede boligudlejningsejendom i beliggende i Givskud. Ejendommen er afhændet i årets løb på vilkår som tilnærmelsesvist afspejlede den opgjorte dagsværdi pr. 31.12.2020.

Ved udgangen af 2021 omfatter selskabets ejendomme kontorejendom på ca. 3.100 kvm beliggende i Vejle N. Ejendommen blev erhvervet i tom stand, og indeholder mulighed for opdeling i en række individuelle lejemål på mellem 100-500 kvm. Der er påbegyndt udlejning af ejendommen i 2021, og ved udgangen af 2021 er ca. 25% af ejendommens areal udlejet.

Der er ved opgørelse af dagsværdien anvendt en estimeret gennemsnitlig årlig leje på 850 kr./kvm. og en forventning om udlejning af gennemsnitligt 85% af ejendommens areal. Endvidere er der i den beregnede dagsværdi foretaget et fradrag for ejendommens aktuelle tomgang. Det er ledelsens forventning at udlejningsmuligheder i Vejle N er gode, og at ejendommen vil nå det forventede udlejningsomfang i løbet af ca. 12-15 måneder. Det anvendte afkastkrav udgør 6,0 % pr. 31.12.2021.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 27.500 t.kr. pr. 31.12.2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 2.400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.800 t.kr.

4 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Anden gæld i øvrigt	6.289.178	0
	6.289.178	0

I anden gæld indgår gæld til selskab kontrolleret af direktionsmedlem Søren Hager. Gælden udgør 6.289 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.500 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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom. Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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.

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.