



ICP Ejendomme ApS

Tysklandsvej 7
7100 Vejle
CVR-nr. 38833677

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.06.2025

Peter Juul
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ICP Ejendomme ApS

Tysklandsvej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 38833677

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Peter Juul, direktør

Søren Hager, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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 23.06.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 23.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Poul Skovgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26777

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom. Selskabet er endvidere ejer af kapitalandele.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.236.128	538.364
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		517.743	3.416.234
Af- og nedskrivninger	1	(387.565)	(301.017)
Driftsresultat		1.366.306	3.653.581
Andre finansielle indtægter		472	83
Andre finansielle omkostninger		(527.451)	(529.087)
Resultat før skat		839.327	3.124.577
Skat af årets resultat	2	(183.455)	(685.812)
Årets resultat		655.872	2.438.765
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		655.872	2.438.765
Resultatdisponering		655.872	2.438.765

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		35.460.000	34.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		203.032	590.597
Materielle aktiver	3	35.663.032	35.190.597
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.412.456	6.392.456
Finansielle aktiver	4	6.412.456	6.392.456
Anlægsaktiver		42.075.488	41.583.053
Fremstillede varer og handelsvarer		50.000	100.000
Forudbetalinger for varer		2.950.349	2.891.394
Varebeholdninger		3.000.349	2.991.394
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.542	69.430
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		13.828	0
Andre tilgodehavender		210.000	210.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	67.522
Tilgodehavender		325.370	346.952
Likvide beholdninger		179.033	322.769
Omsætningsaktiver		3.504.752	3.661.115
Aktiver		45.580.240	45.244.168

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		14.461.521	13.805.649
Egenkapital		14.611.521	13.955.649
Udskudt skat		4.119.992	4.041.280
Hensatte forpligtelser		4.119.992	4.041.280
Gæld til realkreditinstitutter		12.944.706	13.549.582
Anden gæld		6.392.456	6.392.456
Langfristede gældsforpligtelser	5	19.337.162	19.942.038
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	654.443	645.938
Deposita		636.162	374.026
Leverandører af varer og tjenesteydelser		334.723	485.803
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.740.047	3.878.527
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		410.699	410.370
Skyldige sambeskatningsbidrag		104.743	0
Anden gæld		1.630.748	1.510.537
Kortfristede gældsforpligtelser		7.511.565	7.305.201
Gældsforpligtelser		26.848.727	27.247.239
Passiver		45.580.240	45.244.168
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	13.805.649	13.955.649
Årets resultat	0	655.872	655.872
Egenkapital ultimo	150.000	14.461.521	14.611.521

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	387.565	301.017
	387.565	301.017

2 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	104.743	0
Ændring af udskudt skat	78.712	753.334
Refusion i sambeskatning	0	(67.522)
	183.455	685.812

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	16.309.437	1.204.067
Tilgange	342.257	0
Kostpris ultimo	16.651.694	1.204.067
Af- og nedskrivninger primo	0	(613.470)
Årets afskrivninger	0	(387.565)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.001.035)
Dagsværdireguleringer primo	18.290.563	0
Årets dagsværdireguleringer	517.743	0
Dagsværdireguleringer ultimo	18.808.306	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.460.000	203.032

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.

Selskabets ejendomme omfatter 1 kontorejendom på ca. 3.100 kvm beliggende i Vejle N.

Der er ved opgørelse af dagsværdien anvendt en estimeret gennemsnitlig årlig nettoleje på ca. 850 kr./kvm. Endvidere er der i den beregnede dagsværdi foretaget et fradrag for forventet tomgang. Det anvendte afkastkrav udgør 7,5 % pr. 31.12.2024 (7,5% pr. 31.12.2023).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 35.460 t.kr. pr. 31.12.2024. 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 ca. 2.200 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 2.500 t.kr.

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	6.392.456
Tilgange	20.000
Kostpris ultimo	6.412.456
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.412.456

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Ulkebøldam Bolig ApS	Vejle	ApS	50,00	(13.964)	(15.154)
Erritsø Erhvervspark ApS	Nyborg	ApS	50,00	2.872.367	1.685.796

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	654.443	645.938	12.944.706	10.139.737
Anden gæld	0	0	6.392.456	0
	654.443	645.938	19.337.162	10.139.737

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr. med pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.460 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Ovennævnte ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr. med pant i ejendomme er ligeledes deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 4.577 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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i 2023 erhvervet kapitalandele i associeret virksomhed, som ved fejl ikke er blevet registreret i selskabets balance. Erhvervelsen var fuldt sælgerfinansieret.

Forholdet er korrigeret primo året. Aktiver primo er forøget med 6.392 t.kr. Gældforpligtelser primo er forøget med 6.392 t.kr. Forholdet har ikke indvirkning på selskabets egenkapital primo, ligesom forholdet ikke har indfyldelse på resultatet. Der er sket tilpasning af sammenligningstal.

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 samt ydelser leveret i tilknytning hertil. 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder erstatninger og lignende.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.

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.