

I HOUSE GROUP A/S

# ÅRSRAPPORT 2022



I House Group A/S  
Lene Haus Vej 15  
7430 Ikast  
CVR-nr. 30 07 17 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. januar 2023  
Dirigent: Poul Erik Andersen

 **i**HOUSE  
GROUP



# Indhold

---

## Ledelsesberetning

- 03: Om I House Group A/S
- 04: Vores ejendomme
- 05: Munksbakke
- 06: Annalyst
- 07: Kirkebakke
- 08: Lene Haus Vej
- 09: Øvrige oplysninger

## Årsregnskab 2022

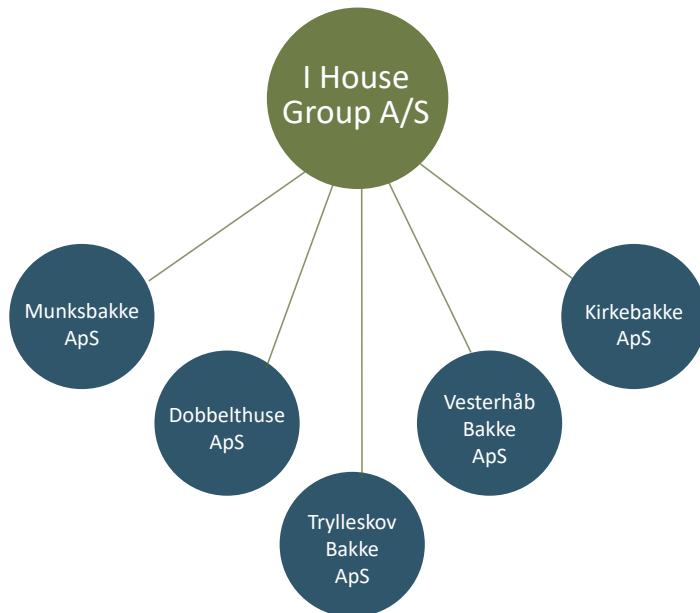
- 11: Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022
- 12: Balance pr. 31. december 2022
- 14: Egenkapitalopgørelse
- 15: Noter til årsrapporten
- 22: Anvendt regnskabspraksis
- 27: Selskabsoplysninger
- 27: Ledelsespåtegning
- 28: Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Vi administrerer over 100 nyere lejemål

### Udlejning til private og erhverv

I House Group-koncernen har vi udlejningsejendomme til både private og erhverv. Vi har boliger til private i Brande, Ikast, Isevad, Bording, Herning, Horsens og Solrød. Derudover udlejning til erhverv i Ikast.

Udlejningsejendommene er primært nyere ejendomme, der er bygget efter A2020 og med de nyeste klimateknologier inden for opvarmning, ventilation og lignende. Der er tilskud til el fra solcellerne, der dækker store dele af bygningsdriften.



## Ejendomme i I House Group og vores datterselskaber

### **Udlejning til private (32):**

Vejlevej 89 A-I, Brande  
Annalyst 164-178, Ikast  
Vesterled 1-15, 2-4, 48-54, Isenvad  
Ådalsvænget 2, Bording  
Ørskovbakken 81, Snejbjerg, Herning  
Indertoften 43, Lind, Herning

### **Udlejning til erhvev (3):**

Lene Haus Vej 15, Ikast  
Lene Haus Vej 10, Ikast  
Industrivej 2, Ikast

### **Dobbelthuse ApS (21):**

Strandkærvej 63 B+C+F, Horsens  
Annalyst 180-194, 196-202, 204-210, Ikast  
Vesterhåb 16 A+B, Ikast

### **Dobbelthuse II ApS (12):**

Tvillingerne 41 A-N, Holstebro

### **Kirkebakke ApS (18):**

Kirkebakken 1-35, Herning

### **Munskbakke ApS (14):**

Munskbakke 3, 5, 7, 23, 25, 27, 29, 51, 53, 55  
Munskbakke 6, 8, 12, 18

### **Trylleskov Bakke ApS (1):**

Skibsager 193, Solrød

### **Vesterhåb Bakke ApS (3):**

Vesterhåb 18 A+B+C, Ikast

På de følgende sider vil vi præsentere fire af vores udlejningsprojekter

# Munksbakke

Vores projekt med lavenergihuse i Munksbakke består af et varieret boligudbud med to forskellige boligstørrelser i et og to plan. Alle boligerne er selvfølgelig opført i bygningsklasse A2020, der stiller de skrappeste krav til indeklima og energiforbrug. Boligerne er alle udstyret med luft til luft-varmepumpe, solceller og ventilationsanlæg. Fokus i projektet har været at lave et LAR-område, så alt regnvand bliver håndteret inden for området.

Lejeboligerne består af 13 boliger i to plan på 136 m<sup>2</sup> og en enkelt bolig i et plan på 97 m<sup>2</sup>.



## Munksbakke

Ikast

**Byggeår:** 2016 - 2018

**Størrelse:** 97 m<sup>2</sup> - 136 m<sup>2</sup>

**Antal:** 14 huse

**Energimærkning:** A2020

**Energivalg:** El (solenergi og varmepumpe), solceller og varmegenindvinding



# Annalyst

Med boligprojektet Annalyst fokuserer vi på udvikling over tid. De første boliger er opført med jordvarme og solceller og de nyeste med luft til luft-varmepumpe og solceller. Alle boliger har ventilationsanlæg. Boligerne ligger i perfekte omgivelser, og der lægges vægt på den gode beliggenhed tæt på Ikast midtby.



2022

**47.019**  
t.kr.

Regnskabsmæssig  
værdi af ejendomme

**Annalyst**  
Ikast

**Byggeår:** 2012-2016

**Størrelse:** 115 m<sup>2</sup>

**Antal:** 24 huse

**Energimærkning:** A2020

**Energivalg:** El, jordvarme, solceller og varmepumpe

## Kirkebakke

Vores projekt med lavenergihuse i Kirkebakke består af et varieret boligudbud med boligstørrelse på 115 m<sup>2</sup>. Alle boligerne er selvfølgelig opført i bygningsklasse A2020, der stiller de skrappeste krav til indeklima og energiforbrug. Boligerne er alle udstyret med luft til luft-varmepumpe, solceller og ventilationsanlæg. Fokus i projektet har været at lave et LAR-område, så alt regnvand fra udenomsarealerne bliver håndteret inden for området.



2022

**38.566**  
t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme

### Kirkebakken

Herning

**Byggeår:** 2016

**Størrelse:** 115 m<sup>2</sup>

**Antal:** 18 huse

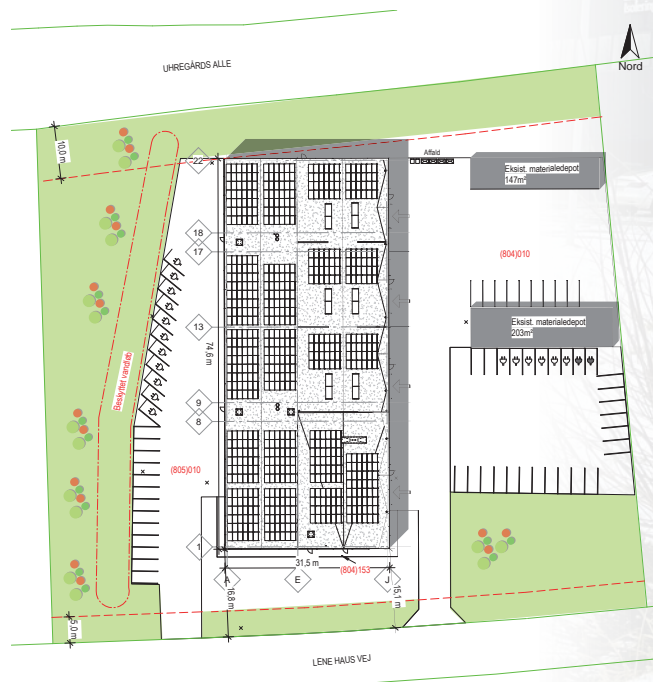
**Energimærkning:** A2020

**Energivalg:** El, luft til luft-varmepumpe, solceller og varmegenindvinding

## Lene Haus Vej 10

Den nyopførte erhvervsjendom er indrettet med 4 lejemål og opført som lavenergibyggeri. Bygningens 3.500 m<sup>2</sup> inkl. 1. sal er fordelt på 1.900 m<sup>2</sup> kontorarealer og 1.600 m<sup>2</sup> lager.

Lejemålet er opvarmet med varmepumper, og hele tagfladen er beklædt med solceller, der udover at levere strøm til driften og forbruget i bygningen også leverer strøm til de ladestandere, der er placeret ved parkeringspladserne til tilbygningen.



2022  
**32.525**  
t.kr.

Regnskabsmæssig  
værdi af ejendom

**Lene Haus Vej 10**  
Ikast

**Byggeår:** 2022

**Størrelse:** 3.500 m<sup>2</sup>

**Antal:** 4 lejemål

**Energimærkning:** A2020  
**Energivalg:** Varmepumpe, solceller og ventilationsanlæg

## Øvrige oplysninger

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udlejning af fast ejendom, investering i aktie- og anpartsselskaber og andre værdipapirer, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 8.784.940, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 64.571.301.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



# ÅRSREGNSKAB 2022



## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.545.871</b>	<b>4.498.804</b>
Personaleomkostninger	1	(442.710)	(407.116)
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.103.161</b>	<b>4.091.688</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	4.027.438	3.936.458
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.130.599</b>	<b>8.028.146</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.092.117	2.660.722
Finansielle indtægter		252.467	126.690
Finansielle omkostninger	3	(1.317.066)	(1.429.525)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.158.117</b>	<b>9.386.033</b>
Skat af årets resultat	4	(1.373.177)	(1.190.698)
<b>Årets resultat</b>		<b>8.784.940</b>	<b>8.195.335</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.981.787	2.660.721
Overført resultat		5.803.153	5.534.614
		<b>8.784.940</b>	<b>8.195.335</b>



## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2,5	115.659.311	108.246.622
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	22.000	22.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>115.681.311</b>	<b>108.268.622</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	21.870.043	17.286.700
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>21.870.043</b>	<b>17.286.700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>137.551.354</b>	<b>125.555.322</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.800	73.509
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.103.483	12.264.079
Andre tilgodehavender		1.690.011	1.046.407
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		960.762	568.678
Tilgodehavende moms og afgifter		0	396.656
Periodeafgrænsningsposter		54.290	84.575
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.867.346</b>	<b>14.433.904</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>112.768</b>	<b>7.294.894</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.980.114</b>	<b>21.728.798</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>151.531.468</b>	<b>147.284.120</b>



## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.540.864	15.559.077
Overført resultat		<u>41.030.437</u>	<u>35.227.284</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>64.571.301</u></b>	<b><u>55.786.361</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>6.067.994</u>	4.859.201
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.067.994</u></b>	<b><u>4.859.201</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.377.970	60.798.804
Anden gæld		<u>41.923</u>	<u>41.923</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>54.419.893</u></b>	<b><u>60.840.727</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.125.388	1.990.231
Banker		15.059.784	11.516.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.601.563	9.430.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.548	506.840
Selskabsskat		669.356	924.953
Anden gæld		1.292.153	36.212
Deposita		<u>1.605.488</u>	<u>1.393.050</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.472.280</u></b>	<b><u>25.797.831</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>80.892.173</u></b>	<b><u>86.638.558</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>151.531.468</u></b>	<b><u>147.284.120</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		



# Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	15.559.077	35.227.284	55.786.361
Årets resultat	0	2.981.787	5.803.153	8.784.940
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.000.000</b>	<b>18.540.864</b>	<b>41.030.437</b>	<b>64.571.301</b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	393.943	363.386
Pensioner	48.767	43.730
	<u><b>442.710</b></u>	<u><b>407.116</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		<u>2022</u>
<b>Investeringsejendomme</b>		kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>4.027.438</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>115.659.311</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	488.559
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.358	0
Andre finansielle omkostninger	1.300.708	940.966
	<u><b>1.317.066</b></u>	<u><b>1.429.525</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	164.384	318.142
Årets udskudte skat	1.208.793	872.556
	<u><b>1.373.177</b></u>	<u><b>1.190.698</b></u>



# Noter til årsrapporten

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2022	94.908.062
Tilgang i årets løb	3.385.251
Overførsler i årets løb	(648.195)
Kostpris 31. december 2022	<u>97.645.118</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	13.338.560
Årets værdireguleringer	4.027.438
Overførsler i årets løb	648.195
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>18.014.193</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>115.659.311</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Investeringssejendommene består af 3 erhvervssejendomme og 34 beboelsesejendomme, som ligger på attraktive beliggenheder i Midtjylland. Stort set alle ejendommene er opført som lavenergihuse og anvender derfor minimalt med energi. Kvadratmeterpriserne er opgjort som angivet nedenfor, svarende til gældende markedsniveauer for de pågældende beliggenheder.

For 2 af erhvervssejendommene, udgør det samlede driftsafkast 3.026 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 1.637 t.kr., hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt 106 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6%. Herudover er der tillagt 2.499 t.kr., som udgør den tilbagediskonterede værdi af et integreret solcelleanlæg på den ene ejendom. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 9,5 t.kr.



## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

For den tredje erhvervsejendom udgør det samlede driftsafkast 290 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 351 t.kr. samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt 22 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 4 t.kr.

For 9 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast 746 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 95 t.kr., hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt 22 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 17 t.kr.

For 8 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast 732 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 108 t.kr., hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt 23 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4,75%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 17 t.kr.

For 14 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast 1.108 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 90 t.kr., hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt 34 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 16 t.kr.

For 1 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast 101 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 115 t.kr. samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt 4 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 12 t.kr.

For 1 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast 108 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 133 t.kr. samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt 4 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 19 t.kr.

For 1 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast 93 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 114 t.kr. samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt 3 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 14 t.kr.

Den samlede værdiregulering på 4.027 t.kr. fordeler sig med 4.590 t.kr. på erhvervsejendomme og (563) t.kr. på beboelsesejendomme.

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



# Noter til årsrapporten

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00% - 7,00%. Det kan opgøres til et gennemsnits afkastkrav på 5,31%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5% kr.
Afkastprocent	4,8	5,3	5,8
Dagsværdi	127.226.000	115.659.311	106.080.000
Ændring i dagsværdi	11.566.689	0	(9.579.311)

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	129.009
Kostpris 31. december 2022	129.009
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	107.009
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	107.009
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>22.000</b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022

Tilgang i årets løb

Afgang i årets løb

Kostpris 31. december 2022

Værdireguleringer 1. januar 2022

Årets afgang

Årets resultat

Øvrige reguleringer

Værdireguleringer 31. december 2022

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
	1.727.623	483.520
	1.651.556	1.244.103
	(50.000)	0
	<u>3.329.179</u>	<u>1.727.623</u>
	15.559.077	12.898.355
	(1.110.330)	0
	4.220.925	2.660.722
	(128.808)	0
	<u>18.540.864</u>	<u>15.559.077</u>
	<b><u>21.870.043</u></b>	<b><u>17.286.700</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Kirkebakke ApS	Ikast-Brande	100%
Dobbelthuse ApS	Ikast-Brande	100%
Munksbakke ApS	Ikast-Brande	100%
Vesterhåb Bakke ApS	Ikast-Brande	100%
Trylleskov Bakke ApS	Ikast-Brande	100%



## Noter til årsrapporten

### 8 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022

Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen

**Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022**

<b>2022</b>	<b>2021</b>
kr.	kr.
4.859.201	4.859.201
1.208.793	0
<b>6.067.994</b>	<b>4.859.201</b>

### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Investeringsejendomme

Driftsmidler

Amortiseringsudgifter

6.088.325	4.875.700
4.840	4.840
(25.171)	21.339
<b>6.067.994</b>	<b>4.859.201</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld 1. januar 2022</b>	<b>Gæld 31. december 2022</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	62.789.035	56.503.358	2.125.388	46.462.906
Anden gæld	41.923	41.923	0	0
	<b>62.830.958</b>	<b>56.545.281</b>	<b>2.125.388</b>	<b>46.462.906</b>

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.



# Noter til årsrapporten

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 57.111, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 115.659.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 15.105, har selskabet deponeret pantebreve på t.kr. 17.374 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 115.659. Heraf er t.kr. 6.573 stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i Bakkegårdene ApS, Klimahuse A/S, Vesterhåb Bakke ApS, Trylleskov Bakke ApS, Hvalsø Bakke ApS, Skibby Bakke ApS, Reerslev Bakke ApS og Hornshøj Bakke ApS samt t.kr. 1.000 stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i Selvforsynende huse ApS, KH Bolig Invest II ApS, Vesterhåb Bakke ApS, Munksbakke ApS, Hornshøj Bakke ApS, Hvalsø Bakke ApS, Kirkebakke ApS, Reerslev Bakke ApS, Klimahuse A/S, Bakkegårdene ApS, Klimahuse Holding A/S, Skibby Bakke ApS, KH Bolig Projektsalg ApS, Trylleskov Bakke ApS og Dobbelt huse ApS.

Anparter i Dobbelt huse ApS med bogført værdi på t.kr. 10.949, er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i Dobbelt huse ApS og Klimahuse A/S.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I House Group A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

### **Ændring i klassifikation**

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 240 t.kr. i 2022 samt 69 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Der er tilmed sket ændring i klassifikation for deposita. Det betyder, at huslejedeposita nu i stedet indgår under deposita. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 1.583 t.kr. i 2022 samt 1.393 t.kr. i 2021.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Nedskrivning af finansielle aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investerings ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

# Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for I House Group A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Egenkapital

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

## Selskabsskat og udskudt skat

I House Group A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	I House Group A/S Lene Haus Vej 15 7430 Ikast
	CVR-nr.: 30 07 17 19
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Ikast-Brande
<b>Bestyrelse</b>	Claus Keld Hansen, formand Jørgen Thøger Christiansen Søren Kristiansen Carsten Jeppesen Poul Erik Andersen
<b>Direktion</b>	Carsten Jeppesen, direktør
<b>Revision</b>	Roesgaard Godkendt Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for I House Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 30. januar 2023

### Direktion

Carsten Jeppesen, direktør

### Bestyrelse

Claus Keld Hansen  
Formand

Jørgen Thøger Christiansen

Søren Kristiansen

Carsten Jeppesen

Poul Erik Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i I House Group A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I House Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 re-

levant, 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## 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 revision 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 revisionen 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.

Horsens, den 30. januar 2023

## Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108





---

I House Group A/S  
Lene Haus Vej 15  
7430 Ikast  
CVR-nr. 30 07 17 19

Følg med her: 