

I House Group A/S
Lene Haus Vej 15, 7430 Ikast

CVR-nr. 30 07 17 19

Årsrapport
2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2020

Poul Erik Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for I House Group A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 18. marts 2020

Direktion

Carsten Jeppesen

Bestyrelse

Claus Keld Hansen
Formand

Jørgen Thøger Christiansen

Carsten Jeppesen

Søren Kristiansen

Poul Erik Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i I House Group A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I House Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ikast, den 18. marts 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	I House Group A/S Lene Haus Vej 15 7430 Ikast CVR-nr.: 30 07 17 19 Stiftet: 1. november 2006 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Keld Hansen, Formand Jørgen Thøger Christiansen Carsten Jeppesen Søren Kristiansen Poul Erik Andersen
Direktion	Carsten Jeppesen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Danske Andelskassers Bank A/S, Strøget 36, 7430 Ikast
Dattervirksomheder	Kirkebakke ApS, Ikast-Brande Dobbelthuse ApS, Ikast-Brande

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering, opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.778 t.kr. mod 3.112 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.596 t.kr. mod 4.247 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I House Group A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Grunde og bygninger til videresalg

Grunde og bygninger til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde og bygninger til videresalg omfatter anskaffelsespris for råvarer og hjælpematerialer med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for grunde og bygninger til videresalg opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter I House Group A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	3.777.637	3.111.671
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.109.401	1.078.853
Driftsresultat	6.887.038	4.190.524
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.540.501	1.414.593
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	77.401	0
Andre finansielle indtægter	9.573	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-492.989	-554.612
Resultat før skat	9.021.524	5.050.505
2 Skat af årets resultat	-1.425.646	-803.718
Årets resultat	7.595.878	4.246.787
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.219.451	1.414.592
Overføres til overført resultat	5.376.427	2.832.195
Disponeret i alt	7.595.878	4.246.787

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse	5.099.000	289.000
4	Investerings ejendomme	84.245.000	67.488.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>89.344.000</u>	<u>67.777.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.553.636	6.619.186
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.553.636</u>	<u>6.619.186</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>97.897.636</u>	<u>74.396.186</u>
Omsætningsaktiver			
	Grunde og bygninger til videresalg	<u>0</u>	<u>1.527.501</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>1.527.501</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111.598	60.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.912.081	3.834.680
	Andre tilgodehavender	835.817	851.958
	Periodeafgrænsningsposter	<u>58.345</u>	<u>60.943</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.917.841</u>	<u>4.807.581</u>
	Likvide beholdninger	<u>24.038</u>	<u>162.798</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.941.879</u>	<u>6.497.880</u>
	Aktiver i alt	<u>102.839.515</u>	<u>80.894.066</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.070.117	5.850.666
8	Overført resultat	27.092.255	21.715.828
	Egenkapital i alt	40.162.372	32.566.494
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.826.700	2.816.700
	Hensatte forpligtelser i alt	3.826.700	2.816.700
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	37.767.590	35.798.180
	Deposita	444.000	444.000
10	Anden gæld	950.837	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.162.427	36.242.180
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.045.102	1.338.137
	Gæld til pengeinstitutter	6.387.532	3.913.955
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.977.383	2.317.654
	Gæld til tilknyttede virksomheder	275.668	275.000
	Selskabsskat	195.646	186.818
11	Anden gæld	1.724.264	1.209.190
	Periodeafgrænsningsposter	82.421	27.938
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.688.016	9.268.692
	Gældsforpligtelser i alt	58.850.443	45.510.872
	Passiver i alt	102.839.515	80.894.066

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

Noter

	2019	2018
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	668	0
Andre finansielle omkostninger	492.321	554.612
	492.989	554.612
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	415.646	356.818
Årets regulering af udskudt skat	1.010.000	446.900
	1.425.646	803.718
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. januar	289.000	594.000
Tilgang i årets løb	4.810.000	0
Afgang i årets løb	0	-305.000
Kostpris 31. december	5.099.000	289.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.099.000	289.000
	31/12 2019	31/12 2018
4. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar	57.749.954	57.644.244
Tilgang i årets løb	13.647.596	4.400.572
Afgang i årets løb	0	-4.294.862
Kostpris 31. december	71.397.550	57.749.954
Regulering til dagsværdi 1. januar	9.738.046	8.659.195
Årets regulering til dagsværdi	3.109.404	1.078.851
Regulering til dagsværdi 31. december	12.847.450	9.738.046
Regnskabsmæssig værdi 31. december	84.245.000	67.488.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene består af 3 erhvervsejendomme og 5 beboelsesejendomme beliggende i Midtjylland.

For 2 af erhvervsejendommene, som består af 6 erhvervslejemål beliggende tæt på motorvej, udgør det gennemsnitlige driftsafkast 2.058 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 2.290 t.kr., hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 232 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6 %.

For den anden erhvervsejendom udgør det gennemsnitlige driftsafkast 252 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 309 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 57 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 7 %.

For den ene af beboelsesejendommene udgør det gennemsnitlige driftsafkast 648 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 698 t.kr., hvoraf der er taget højde for tomgang samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 50 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,5 %.

For anden af beboelsesejendommene udgør det gennemsnitlige driftsafkast 109 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 131 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 22 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4 %.

For de 3 andre beboelsesejendomme udgør det gennemsnitlige driftsafkast 1.532 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 1.751 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 219 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	768.520	818.520
Afgang i årets løb	-285.000	-50.000
Kostpris 31. december	483.520	768.520
Opskrivninger 1. januar	5.850.666	4.436.074
Årets resultat før afskrivninger	2.540.500	1.414.592
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-321.050	0
Opskrivninger 31. december	8.070.116	5.850.666
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.553.636	6.619.186
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Kirkebakke ApS	Ikast-Brande	100 %
Dobbelthuse ApS	Ikast-Brande	100 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	5.850.666	4.436.074
Resultatandel	2.219.451	1.414.592
	8.070.117	5.850.666
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	21.715.828	18.883.633
Årets overførte overskud	5.376.427	2.832.195
	27.092.255	21.715.828

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	39.253.692	37.136.317
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.486.102	-1.338.137
	37.767.590	35.798.180
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	29.901.530	29.066.679
10. Anden gæld		
Momsreguleringsforpligtelse	1.509.837	0
	1.509.837	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-559.000	0
	950.837	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	33.000	0

11. Anden gæld

Heraf udgør 783 t.kr. skyldig depositum, forbrugsafgifter til lejere og forudbetalt husleje.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.405 t.kr., er der tinglyst pant på 44.587 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 89.344 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.388 t.kr., har selskabet deponeret pantebreve på 7.374 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 52.678 t.kr.

Selskabet har stillet arbejdsgarantier for 27 t.kr. overfor Ikast-Brande Kommune.

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for egen gæld til pengeinstitut, 4.045 t.kr. og bankgæld i Dobbeltthuse ApS, Klimahuse A/S, Klimahuse Holding A/S og Munksbakke ApS har selskabet deponeret ejerpanthebreve på 4.047 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 32.834 t.kr.

Aktier i Dobbeltthuse ApS, med bogført værdi på 6.283 t.kr., er sikkerhedsstillet for gæld til pengeinstitut i Dobbeltthuse ApS og Klimahuse A/S.

13. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Kautioner:

Selskabet kautionerer for tredjemænds bankgæld. Kreditmaksimum udgør 19 mio. kr. pr. 31. december 2019.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 761 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.