I House Group A/S

Lene Haus Vej 15, 7430 Ikast

CVR-nr. 30 07 17 19

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018

Poul Erik Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 18. april 2018

Direktion

Carsten Jeppesen

Bestyrelse

Claus Keld Hansen Formand	Jørgen Thøger Christiansen	Carsten Jeppesen
Søren Kristensen	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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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. april 2018

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10823

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 Kristensen 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	IHG Contractor ApS, Ikast-Brande Dobbelthuse ApS, Ikast-Brande Kirkebakke ApS, Ikast-Brande Vesterhåb Bakke 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 2.894 t.kr. mod 2.306 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.659 t.kr. mod 2.286 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 koncerngoodwill.

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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår. Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2017	2016
	Bruttofortjeneste	**2.893.811**	**2.305.897**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	237.962	-638.457
	Driftsresultat	**3.131.773**	**1.667.440**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.614.326	1.267.284
	Andre finansielle indtægter	520	220.518
	Øvrige finansielle omkostninger	-505.086	-576.429
	Resultat før skat	**4.241.533**	**2.578.813**
1	Skat af årets resultat	-582.470	-293.136
	Årets resultat	**3.659.063**	**2.285.677**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.614.326	1.328.076
	Overføres til overført resultat	2.044.737	957.601
	Disponeret i alt	**3.659.063**	**2.285.677**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2017	2016
	Anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
2	Investeringsejendomme	66.303.439	60.035.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	66.303.439	60.035.000
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.254.594	3.590.268
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.254.594	3.590.268
	Anlægsaktiver i alt	**71.558.033**	**63.625.268**
	Omsætningsaktiver		
	Grunde og bygninger til videresalg	467.144	1.147.362
	Varebeholdninger i alt	467.144	1.147.362
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	153.000	61.709
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.786.012	4.570.676
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.164
	Andre tilgodehavender	852.958	850.474
	Periodeafgrænsningsposter	53.446	51.195
	Tilgodehavender i alt	5.845.416	5.536.218
	Likvide beholdninger	584	1.834.358
	Omsætningsaktiver i alt	**6.313.144**	**8.517.938**
	Aktiver i alt	**77.871.177**	**72.143.206**

Balance 31. december

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.436.074	2.821.748
6	Overført resultat	18.883.633	16.838.896
	Egenkapital i alt	**28.319.707**	**24.660.644**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.369.800	2.038.900
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.369.800**	**2.038.900**
	Gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	37.576.430	38.857.186
8	Gæld til pengeinstitutter	300.158	439.222
	Deposita	444.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.320.588	39.296.408
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.468.498	1.448.245
	Gæld til pengeinstitutter	2.442.243	1.868.353
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.962.057	1.218.485
	Gæld til tilknyttede virksomheder	295.540	320.690
	Selskabsskat	13.570	0
9	Anden gæld	1.679.174	1.291.481
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.861.082	6.147.254
	Gældsforpligtelser i alt	**47.181.670**	**45.443.662**
	Passiver i alt	**77.871.177**	**72.143.206**

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

		2017	2016
1.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	251.570	165.836
	Årets regulering af udskudt skat	330.900	127.300
		582.470	**293.136**

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar	51.613.769	49.256.312
	Tilgang i årets løb	6.030.475	2.357.457
	Kostpris 31. december	**57.644.244**	**51.613.769**
	Regulering til dagsværdi 1. januar	8.421.231	9.059.688
	Årets regulering til dagsværdi	237.964	-638.457
	Regulering til dagsværdi 31. december	**8.659.195**	**8.421.231**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**66.303.439**	**60.035.000**

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7
Laveste afkastprocent	5

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4-6	80.914	66.303	14.610
6-8	55.246	66.303	-11.057

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	768.520	718.520
Tilgang i årets løb	50.000	50.000
Kostpris 31. december	**818.520**	**768.520**
Opskrivninger 1. januar	2.821.748	1.554.464
Årets resultat før afskrivninger	1.614.326	1.267.284
Opskrivninger 31. december	**4.436.074**	**2.821.748**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**5.254.594**	**3.590.268**

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
IHG Contractor ApS	Ikast-Brande	100 %
Dobbelthuse ApS	Ikast-Brande	100 %
Kirkebakke ApS	Ikast-Brande	100 %
Vesterhåb Bakke ApS	Ikast-Brande	100 %

4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	**5.000.000**

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	2.821.748	1.493.672
Resultatandel	1.614.326	1.328.076
	4.436.074	**2.821.748**

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	16.838.896	15.881.295
Årets overførte overskud	2.044.737	957.601
	18.883.633	**16.838.896**

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.864.928	40.125.431
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.288.498	-1.268.245
	37.576.430	**38.857.186**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	31.716.407	33.602.111
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	480.158	619.222
Heraf forfalder inden for 1 år	-180.000	-180.000
	300.158	**439.222**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

9. Anden gæld

Heraf udgør 561 t.kr. skydlig depositum til lejere.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.991 t.kr., er der tinglyst pant på 42.685 t.kr. i grunde og bygninger, investeringsejendomme samt grunde og bygninger til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 63.579 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.922 t.kr., har selskabet deponeret pantebreve på 6.574 t.kr. med pant i grunde og bygninger, investeringsejendomme samt grunde og bygninger til videresalg, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør 30.713 t.kr.

Til sikkerhed for egen gæld til pengeinstitut, 3.142 t.kr. og bankgæld i Dobbelthuse ApS, 0 t.kr., Klimahuse A/S, 12.423 t.kr,, Klimahuse Holding A/S, 0 t.kr., Trylleskov Strand ApS, 0 t.kr., og Munksbakke ApS, 22.752 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve på 4.047 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør 28.602 t.kr.

Aktier i Dobbelthuse ApS med bogført værdi på 3.292 t.kr. er sikkerhedsstillet for gæld til pengeinstitut i Dobbelthuse ApS og Klimahuse A/S. Gælden udgør 2.909 t.kr.

Noter

11. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Kautioner:
Selskabet kautionerer for Dobbelthuse ApS' bankgæld, der pr. 31. december 2017 udgør 2.909 t.kr.

Selskabet har en begrænset kaution på 12 mio. kr. for Trylleskov Strand ApS' bankgæld, der pr. 31. december 2017 udgør 0 t.kr.

Selskabet kautionerer for Vesterhåb Bakke ApS' bankgæld, der pr. 31. december 2017 udgør 5.700 t.kr.

Selskabet kautionerer for Klimahuse A/S' bankgæld, der pr. 31. december 2017 udgør 0 t.kr.

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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 308 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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