

IKAST INVEST A/S
Lassonsvej 2, 7430 Ikast

CVR-nr. 30 08 38 65

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2019

Brian Huus
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for IKAST INVEST 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 4. april 2019

Direktion

Lars Ternholt-Pedersen

Bestyrelse

Kent Posselt Pedersen
formand

Brian Huus

Lars Ternholt-Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i IKAST INVEST A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IKAST INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 4. april 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor
mne16538

Kenn Jensen
statsautoriseret revisor
mne24692

Selskabsoplysninger

Selskabet	IKAST INVEST A/S Lassonsvej 2 7430 Ikast Telefon: 96603200 Pro & Co CVR-nr.: 30 08 38 65 Stiftet: 7. december 2006 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kent Posselt Pedersen, formand Brian Huus Lars Ternholt-Pedersen
Direktion	Lars Ternholt-Pedersen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Handelsbanken, Vestergade 2, 7430 Ikast Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning
Dattervirksomheder	Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S, Ikast-Brande Sønderhøjparken A/S, Ikast-Brande Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS, Ikast-Brande
Associerede virksomheder	Jl Ejendomsinvest ApS, Ikast-Brande Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S, København Oktober Invest A/S, Ikast-Brande DV Invest I A/S, Ikast-Brande Bolwerk A/S, Ikast-Brande HCØ 65-69 Holding A/S, Ikast-Brande Haslehus ApS, Ikast-Brande

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i værdipapirer og investering i fast ejendom direkte og via dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 743 t.kr. mod 1.239 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.047 t.kr. mod 15.087 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 IKAST INVEST 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendom til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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 og associerede 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.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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

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

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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 og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 og associerede 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 og associerede virksomheder.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 IKAST INVEST A/S som administrationselskab 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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	742.623	1.239.272
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.059.128
1 Personaleomkostninger	-637.653	-412.475
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.774	-12.640
Driftsresultat	70.196	-1.244.971
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.202.026	1.624.122
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.745.898	14.682.190
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	537.260	342.526
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	306.180	285.058
Andre finansielle indtægter	25.594	47.371
Nedskrivning af finansielle aktiver	-150.000	-127.721
2 Øvrige finansielle omkostninger	-812.873	-708.169
Resultat før skat	8.924.281	14.900.406
3 Skat af årets resultat	123.200	186.734
Årets resultat	9.047.481	15.087.140
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.453.203	16.306.313
Overføres til overført resultat	4.594.278	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.219.173
Disponeret i alt	9.047.481	15.087.140

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	120.080	145.360
5 Investeringsejendomme	18.330.000	18.330.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.450.080</u>	<u>18.475.360</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.091.586	8.289.560
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.224.000	7.224.000
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	63.345.744	57.563.438
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.703.909	4.127.279
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	4.408.713	4.069.452
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>88.773.952</u>	<u>81.273.729</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>107.224.032</u>	<u>99.749.089</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	431.551	464.752
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	956.042	758.043
Udskudte skatteaktiver	350.000	300.000
Tilgodehavende selskabsskat	440	16.440
Andre tilgodehavender	0	22.048
Tilgodehavender i alt	<u>1.738.033</u>	<u>1.561.283</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	906.672	916.750
Værdipapirer i alt	<u>906.672</u>	<u>916.750</u>
Likvide beholdninger	15.003	118.371
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.659.708</u>	<u>2.596.404</u>
Aktiver i alt	<u>109.883.740</u>	<u>102.345.493</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
9	Virksomhedskapital	25.000.000	25.000.000
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	31.484.895	27.031.692
11	Overført resultat	20.377.019	15.782.741
	Egenkapital i alt	<u>76.861.914</u>	<u>67.814.433</u>
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til pengeinstitutter	24.105.766	24.806.776
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.105.766</u>	<u>24.806.776</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	740.000	740.000
	Gæld til pengeinstitutter	7.182.243	7.142.047
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	51.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.395.787
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	727.015	300.367
	Anden gæld	246.802	94.833
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.916.060</u>	<u>9.724.284</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.021.826</u>	<u>34.531.060</u>
	Passiver i alt	<u>109.883.740</u>	<u>102.345.493</u>
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	625.053	405.130
Andre omkostninger til social sikring	12.600	7.345
	637.653	412.475
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.517	54.536
Andre finansielle omkostninger	781.356	653.633
	812.873	708.169
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-50.000	-186.300
Regulering af tidligere års skat	0	-434
Andre skatter	-73.200	0
	-123.200	-186.734
	31/12 2018	31/12 2017
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	158.000	0
Tilgang i årets løb	0	158.000
Kostpris 31. december	158.000	158.000
Af- og nedskrivninger 1. januar	-12.640	0
Årets afskrivninger	-25.280	-12.640
Af- og nedskrivninger 31. december	-37.920	-12.640
Regnskabsmæssig værdi 31. december	120.080	145.360

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	19.250.000	18.500.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>750.000</u>
Kostpris 31. december	<u>19.250.000</u>	<u>19.250.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-920.000	1.139.128
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-2.059.128</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-920.000</u>	<u>-920.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.330.000</u>	<u>18.330.000</u>

Investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Viborg, som er anskaffet i 2012. Ejendommen er fuldt udlejet på en 10 årig lejekontrakt til tredjemand.

Den årlige leje udgør 1.139 t.kr., og ejendommen udgør 949 kvm.

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 6 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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.

En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen ændres med - 1.410 t.kr./ + 1.666 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med - 1.100 t.kr./ + 1.300 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, 1. januar	2.921.166	971.746
Overført fra associerede virksomheder	0	787.500
Tilgang i årets løb	0	1.161.920
Afgang i årets løb	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>2.421.166</u>	<u>2.921.166</u>
Opskrivninger, 1. januar	5.368.394	2.565.051
Overført fra associerede virksomheder	0	1.179.221
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.174.039	1.624.122
Årets tilbageførsler på afgang	<u>-872.013</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>5.670.420</u>	<u>5.368.394</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.091.586</u>	<u>8.289.560</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S	Ikast-Brande	60 %
Sønderhøjparken A/S	Ikast-Brande	100 %
Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS	Ikast-Brande	55 %

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	35.900.142	28.419.560
Overført til tilknyttede virksomheder	0	-787.500
Tilgang i årets løb	1.661.129	8.338.082
Afgang i årets løb	-30.000	-70.000
Kostpris 31. december	37.531.271	35.900.142
Opskrivninger 1. januar	21.663.296	7.427.928
Indfriet kautionsforpligtelse	0	2.500.000
Overført til tilknyttede virksomheder	0	-1.179.222
Årets resultat	7.748.177	14.682.190
Årets tilbageførsler på afgang	30.000	0
Udbytte	-3.627.000	-1.767.600
Opskrivninger 31. december	25.814.473	21.663.296
Regnskabsmæssig værdi 31. december	63.345.744	57.563.438
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
JI Ejendomsinvest ApS	Ikast-Brande	50 %
Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S	København	26 %
Oktober Invest A/S	Ikast-Brande	22,22 %
DV Invest I A/S	Ikast-Brande	11,11 %
Bolwerk A/S	Ikast-Brande	44 %
HCØ 65-69 Holding A/S	Ikast-Brande	40 %
Haslehus ApS	Ikast-Brande	20 %

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	3.318.000	3.318.000
Kostpris 31. december	3.318.000	3.318.000
Opskrivninger 1. januar	751.452	689.434
Årets opskrivninger	339.261	62.018
Opskrivninger 31. december	1.090.713	751.452
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.408.713	4.069.452

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til dagsværdi, som er vurderet til den forholdsmæssige ejerandel, idet de indregnede kapitalandele anvender dagsværdi ved deres indregning af aktiver eller skønnede dagsværdier.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	25.000.000	25.000.000
	25.000.000	25.000.000

Aktiekapitalen består af aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	27.031.692	10.725.379
Resultatandel	4.453.203	16.306.313
	31.484.895	27.031.692

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	15.782.741	17.001.914
Årets overførte overskud eller underskud	4.594.278	-1.219.173
	20.377.019	15.782.741
12. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	24.845.766	25.546.776
Heraf forfalder inden for 1 år	-740.000	-740.000
	24.105.766	24.806.776
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.105.000	6.845.000

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.800 t.kr. til sikkerhed for engagement på 16.974 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 18.330 t.kr.

Likvide midler på 1 t.kr. er stillet til sikkerhed for engagement i Handelsbanken på 16.974 t.kr.

Likvide midler på 2 t.kr. er stillet til sikkerhed for bankgæld i Sydbank på 15.041 t.kr.

Andre værdipapirer og kapitalandele på 907 t.kr. er stillet til sikkerhed for engagement i Handelsbanken på 16.974 t.kr.

Aktier i associeret virksomhed, 50.482 t.kr. er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Engagementet pr. 31. december 2018 udgør 15.039 t.kr.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på 4.956 t.kr. overfor associeret virksomhed og dennes dattervirksomheds gæld til pengeinstitut.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på 3.224 t.kr. overfor associeret virksomheds gæld til pengeinstitut.

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, 16.974 t.kr., har selskabet afgivet transport i lejekontrakt.

14. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 336 t.kr., som ikke er indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet aktier i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.053 t.kr., til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 1.425 t.kr. pr. 31. december 2018.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til Jyske Bank. Gælden udgør 1.425 t.kr. pr. 31. december 2018.

Der er afgivet kaution for tilknyttet virksomheds gæld til Nykredit. Gælden udgør 1.795 t.kr. pr. 31. december 2018.

Selskabet har stillet anparter i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.593 t.kr., til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 2.254 t.kr. pr. 31. december 2018.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution maksimeret til 1.155 t.kr. til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 2.254 t.kr. pr. 31. december 2018.

Til sikkerhed for associeret virksomhed og dennes dattervirksomheds bankgæld, som samlet udgør 108.099 t.kr. pr. 31. december 2018, har selskabet stillet anparter til sikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af anparterne pr. 31. december 2018 udgør 9.095 t.kr.

Til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut har selskabet stillet begrænset selvskyldnerkaution. Kautionen er begrænset til 40 % af engagementet, som pr. 31. december 2018 udgør 0 t.kr. Den associerede virksomhed har stillet selvskyldnerkaution for sin dattervirksomhed, hvis engagement pr. 31. december 2018 udgør 104.231 t.kr. inkl. garantier.

Noter

14. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele med regnskabsmæssig værdi på 3.806 t.kr. er stillet til sikkerhed for kapitalandelens engagement med kreditgiver. Engagementet udgør pr. 31. december 2018 13.184 t.kr.

Der er afgivet begrænset selvskyldnerkaution på 85 t.kr. overfor tredjemands gæld.

Selskabet deltager i K/S, hvor den maksimale hæftelse udgør 310 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.

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.