

**IKAST INVEST A/S**  
Lassonsvej 2, 7430 Ikast

**CVR-nr. 30 08 38 65**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2022

---

Lars Ternholt-Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 24. juni 2022

### Direktion

Lars Ternholt-Pedersen

### Bestyrelse

Kent Posselt Pedersen  
formand

Brian Huus

Lars Ternholt-Pedersen

Lars Gantzel Pedersen

Preben Rosenkilde

Mogens Anker Rosenkilde

## **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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 24. juni 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne24692

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Kent Posselt Pedersen, formand Brian Huus Lars Ternholt-Pedersen Lars Gantzel Pedersen Preben Rosenkilde Mogens Anker Rosenkilde
<b>Direktion</b>	Lars Ternholt-Pedersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelser</b>	Handelsbanken, Vestergade 2, 7430 Ikast Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning
<b>Dattervirksomheder</b>	Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S, Ikast-Brande Sønderhøjparken A/S, Ikast-Brande Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS, Ikast-Brande
<b>Kapitalinteresser</b>	Jl Ejendomsinvest ApS, Ikast-Brande Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S, København Bolwerk A/S, Ikast-Brande HCØ 65-69 Holding A/S, Ikast-Brande Haslehus ApS, Ikast-Brande

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år omfattet investering i værdipapirer og investering i fast ejendom direkte og via dattervirksomheder og kapitalinteresser.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 911 t.kr. mod 908 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 35.525 t.kr. mod 7.626 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet anvender de nye bestemmelser om kapitalinteresser, dette medfører, at der er sket reklassifikation af kapitalandele i kapitalinteresser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ingen påvirkning på selskabets resultat, aktiver eller passiver i 2020 og 2021.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden 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 fremover 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav 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 kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalinteresser.

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

IKAST INVEST A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>910.602</b>	<b>907.521</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.143.035	-1.388.325
1 Personaleomkostninger	-960.354	-887.012
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.280	-25.280
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.218.067</b>	<b>-1.393.096</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.694.066	1.420.206
Indtægter af kapitalinteresser	34.425.142	7.761.767
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	637.115	597.550
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	287.003	284.158
Andre finansielle indtægter	431.048	330.979
Nedskrivning af finansielle aktiver	-230.000	-145.000
Øvrige finansielle omkostninger	-694.514	-1.285.808
<b>Resultat før skat</b>	<b>35.331.793</b>	<b>7.570.756</b>
2 Skat af årets resultat	193.693	55.262
<b>Årets resultat</b>	<b>35.525.486</b>	<b>7.626.018</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	38.734.244	7.477.748
Udbytte for regnskabsåret	19.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	148.270
Disponeret fra overført resultat	-22.208.758	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>35.525.486</b>	<b>7.626.018</b>



## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.240	69.520
4 Investeringsejendomme	15.165.180	16.308.215
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.209.420</u>	<u>16.377.735</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.692.244	10.998.178
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.224.000	6.224.000
7 Kapitalinteresser	107.294.541	74.758.559
8 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	10.400.000	10.551.794
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	5.415.017	5.013.629
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>142.025.802</u>	<u>107.546.160</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>157.235.222</u></b>	<b><u>123.923.895</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	223.800	0
Forudbetalinger for varer	74.973	0
Varebeholdninger i alt	<u>298.773</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.703.026	1.186.409
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.739.221	1.756.558
Udskudte skatteaktiver	234.000	401.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	733
Periodeafgrænsningsposter	0	6.000
Tilgodehavender i alt	<u>3.676.247</u>	<u>3.350.700</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	523.205	380.818
Værdipapirer i alt	<u>523.205</u>	<u>380.818</u>
Likvide beholdninger	7.397	765
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.505.622</u></b>	<b><u>3.732.283</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>161.740.844</u></b>	<b><u>127.656.178</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	25.000.000	25.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	84.540.544	45.806.300
	Overført resultat	58.487	22.267.245
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	19.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>128.599.031</u></b>	<b><u>93.073.545</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til pengeinstitutter	<u>21.829.145</u>	<u>22.575.089</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.829.145</u>	<u>22.575.089</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	740.000	740.000
	Gæld til pengeinstitutter	7.263.257	7.303.386
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.119	20.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.978.081	3.434.239
	Anden gæld	<u>301.211</u>	<u>509.919</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.312.668</u>	<u>12.007.544</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.141.813</u></b>	<b><u>34.582.633</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>161.740.844</u></b>	<b><u>127.656.178</u></b>
<b>11</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>12</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>13</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	25.000.000	38.328.552	22.118.975	0	85.447.527
Resultatandel	0	7.477.748	148.270	0	7.626.018
Egenkapital 1. januar 2021	25.000.000	45.806.300	22.267.245	0	93.073.545
Resultatandel	0	38.734.244	-22.208.758	19.000.000	35.525.486
	<b>25.000.000</b>	<b>84.540.544</b>	<b>58.487</b>	<b>19.000.000</b>	<b>128.599.031</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	944.578	873.302
Andre omkostninger til social sikring	15.776	13.710
	<b>960.354</b>	<b>887.012</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	167.000	0
Regulering af tidligere års skat	-360.693	-55.262
	<b>-193.693</b>	<b>-55.262</b>
	31/12 2021	31/12 2020
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	158.000	158.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>158.000</b>	<b>158.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-88.480	-63.200
Årets afskrivninger	-25.280	-25.280
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-113.760</b>	<b>-88.480</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>44.240</b>	<b>69.520</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	19.250.000	19.250.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>19.250.000</b>	<b>19.250.000</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-2.941.785	-1.553.460
Årets regulering til dagsværdi	-1.143.035	-1.388.325
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-4.084.820</b>	<b>-2.941.785</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.165.180</b>	<b>16.308.215</b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Den årlige leje udgør 1.152 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 7,00 %.

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 forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.055 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 128.599 t.kr. til 109.300 t.kr.

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, 1. januar	2.421.166	2.421.166
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.421.166</b>	<b>2.421.166</b>
Opskrivninger, 1. januar	8.577.012	7.156.806
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.694.066	1.420.206
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>10.271.078</b>	<b>8.577.012</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.692.244</b>	<b>10.998.178</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S	Ikast-Brande	60,00 %
Sønderhøjparken A/S	Ikast-Brande	100,00 %
Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS	Ikast-Brande	55,00 %
<b>6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	6.224.000	7.224.000
Afgang i årets løb	0	-1.000.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>6.224.000</b>	<b>6.224.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.224.000</b>	<b>6.224.000</b>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>7. Kapitalinteresser</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	37.529.271	37.529.271
Afgang i årets løb	-2.407.179	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>35.122.092</b>	<b>37.529.271</b>
Opskrivninger 1. januar	37.229.288	31.173.746
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	34.425.144	7.761.767
Årets tilbageførsler på afgang	2.407.179	0
Udbytte	-1.889.162	-1.706.225
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>72.172.449</b>	<b>37.229.288</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>107.294.541</b>	<b>74.758.559</b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Jl Ejendomsinvest ApS	Ikast-Brande	50,00 %
Ejendomsselskabet Nordtyskland VIII A/S	København	26,33 %
Bolwerk A/S	Ikast-Brande	44,00 %
HCØ 65-69 Holding A/S	Ikast-Brande	40,00 %
Haslehus ApS	Ikast-Brande	20,00 %
<b>8. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	10.551.794	11.851.794
Afgang i årets løb	-151.794	-1.300.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>10.400.000</b>	<b>10.551.794</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.400.000</b>	<b>10.551.794</b>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020	
<b>9. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Kostpris 1. januar	3.318.000	3.318.000	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>3.318.000</b>	<b>3.318.000</b>	
Opskrivninger 1. januar	1.695.629	1.364.710	
Årets opskrivninger	401.388	330.919	
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>2.097.017</b>	<b>1.695.629</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.415.017</b>	<b>5.013.629</b>	
<b>10. Gæld til pengeinstitutter</b>			
Gæld til pengeinstitutter i alt	22.569.145	23.315.089	
Heraf forfalder inden for 1 år	-740.000	-740.000	
	<b>21.829.145</b>	<b>22.575.089</b>	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.885.000	4.625.000	
<b>11. Oplysninger om dagsværdi</b>			
	<b>Andre børsnoterede værdipapirer</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</b>
Dagsværdi 31. december	523.202	15.165.180	5.415.017
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	142.387	-1.143.035	401.388

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.800 t.kr. til sikkerhed for engagement på 14.848 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 15.165 t.kr.

Likvide midler på 0 t.kr. er stillet til sikkerhed for engagement i Handelsbanken på 14.848 t.kr.

Likvide midler på 7 t.kr. er stillet til sikkerhed for bankgæld i Sydbank på 14.984 t.kr.



## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele på 523 t.kr. er stillet til sikkerhed for engagement i Handelsbanken på 14.848 t.kr.

Aktier i kapitalinteresse, 66.272 t.kr. er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Engagementet pr. 31. december 2021 udgør 14.984 t.kr.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på 5.116 t.kr. overfor kapitalinteressen og dennes dattervirksomheds gæld til pengeinstitut.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på 7.024 t.kr. overfor kapitalinteressens gæld til pengeinstitut.

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

Selskabet har stillet aktier i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.227 t.kr., til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 679 t.kr. pr. 31. december 2021.

Selskabet har stillet anparter i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.917 t.kr., til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 1.920 t.kr. pr. 31. december 2021.

Til sikkerhed for kapitalinteressen og dennes dattervirksomheds bankgæld, som samlet udgør 27.065 t.kr. pr. 31. december 2021, har selskabet stillet anparter til sikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af anparterne pr. 31. december 2021 udgør 33.867 t.kr.

Selskabet har stillet anparter i kapitalinteressen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.824 t.kr., til sikkerhed for kapitalinteressens mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 110.457 t.kr. pr. 31. december 2021.

Andre værdipapirer og kapitalandele med regnskabsmæssig værdi på 4.700 t.kr. er stillet til sikkerhed for kapitalandelens engagement med kreditgivere.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, 14.848 t.kr., har selskabet afgivet transport i lejekontrakt.

## Noter

---

### 13. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 451 t.kr., som ikke er indregnet i balancen.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til Jyske Bank. Gælden udgør 679 t.kr. pr. 31. december 2021.

Der er afgivet kaution for tilknyttet virksomheds gæld til Nykredit. Gælden udgør 1.357 t.kr. pr. 31. december 2021.

Der er afgivet kaution overfor kapitalinteressens dattervirksomheds gæld til DLR Kredit. Gælden udgør 93.055 t.kr. pr. 31. december 2021.

Der er afgivet kaution overfor andre kapitalandelees gæld til DLR Kredit. Gælden udgør 4.849 t.kr. pr. 31. december 2021.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution maksimeret til 1.155 t.kr. til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 1.920 t.kr. pr. 31. december 2021.

Til sikkerhed for kapitalinteressens gæld til pengeinstitut har selskabet stillet begrænset selvskyldnerkaution. Kautionen er begrænset til 40 % af engagementet, som pr. 31. december 2021 udgør 0 t.kr. Kapitalinteressen har stillet selvskyldnerkaution for sin dattervirksomhed, hvis engagement pr. 31. december 2021 udgør 27.065 t.kr.

Selskabet har afgivet en kontokaution for kapitalinteressen. Gælden udgør 110.457 t.kr. pr. 31. december 2021. Kautionen er begrænset til 20 % af gælden.

Selskabet deltager i K/S, hvor den maksimale hæftelse udgør 300 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 339 t.kr.

## Noter

---

### 13. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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.