ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

I House Group ApS

Lene Haus Vej 15
7430 Ikast

CVR-nr. 44 96 99 63

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 20/12 2024

Claus Keld Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2024	12
Balance pr. 30. juni 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	I House Group ApS Lene Haus Vej 15 7430 Ikast	
	CVR-nr.:	44 96 99 63
	Regnskabsperiode:	1. januar - 30. juni 2024
	Hjemsted:	Ikast-Brande
Direktion	Claus Keld Hansen, direktør	
Revision	Roesgaard Godkendt Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2024 for I House Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 20. december 2024

Direktion

Claus Keld Hansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i I House Group ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I House Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2024, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2024 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 revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 20. december 2024

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen
statsautoriseret revisor
mne34108

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabets fortsatte finansiering

Der henvises til note 1 for beskrivelse heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 993.380, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 35.028.795.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I House Group ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Selskabet har omlagt regnskabsår, hvorfor sammenligningstallene ikke er sammenlignelige, da indeværende regnskabsår kun omfatter en periode på 6 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel	5 år	0 %

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 - 30. juni 2024

	Note	2024 kr. (6 mdr.)	2023 kr. (12 mdr.)
Bruttofortjeneste		**856.556**	**1.915.352**
Personaleomkostninger	2	(68.293)	(225.185)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**788.263**	**1.690.167**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.055.534	208.000
Resultat før finansielle poster		**1.843.797**	**1.898.167**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		152.028	1.345.542
Finansielle indtægter	3	62.677	120.675
Finansielle omkostninger	4	(827.741)	(1.472.506)
Resultat før skat		**1.230.761**	**1.891.878**
Skat af årets resultat	5	(237.381)	(126.124)
Årets resultat		**993.380**	**1.765.754**
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		152.028	1.345.542
Overført resultat		841.352	420.212
		993.380	**1.765.754**

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	43.406.000	42.350.466
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	22.000	22.000
Materielle anlægsaktiver		**43.428.000**	**42.372.466**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	19.394.788	19.242.760
Finansielle anlægsaktiver		**19.394.788**	**19.242.760**
Anlægsaktiver i alt		**62.822.788**	**61.615.226**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.915	23.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.242.986	2.630.965
Andre tilgodehavender		4.526.412	4.406.682
Selskabsskat		394.500	259.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		48.075	9.347
Periodeafgrænsningsposter		31.313	29.592
Tilgodehavender		**7.324.201**	**7.359.416**
Likvide beholdninger		**392**	**33.806**
Omsætningsaktiver i alt		**7.324.593**	**7.393.222**
Aktiver i alt		**70.147.381**	**69.008.448**

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.497.570	1.345.542
Overført resultat		33.491.225	32.649.873
Egenkapital		**35.028.795**	**34.035.415**
Hensættelse til udskudt skat		3.283.276	2.997.820
Hensatte forpligtelser i alt		**3.283.276**	**2.997.820**
Gæld til realkreditinstitutter		20.604.935	20.850.466
Langfristede gældsforpligtelser	9	**20.604.935**	**20.850.466**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	493.194	485.161
Banker		5.310.657	6.018.962
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.583.868	3.390.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.396	70.686
Anden gæld		184.160	562.659
Deposita		587.100	587.100
Kortfristede gældsforpligtelser		**11.230.375**	**11.124.747**
Gældsforpligtelser i alt		**31.835.310**	**31.975.213**
Passiver i alt		**70.147.381**	**69.008.448**
Selskabets fortsatte drift	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.345.542	32.649.873	34.035.415
Årets resultat	0	152.028	841.352	993.380
Egenkapital 30. juni 2024	**40.000**	**1.497.570**	**33.491.225**	**35.028.795**

Noter til årsrapporten

1 Selskabets fortsatte drift

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets bankforbindelse om, at kreditrammen er uændret frem til og med d. 30. juni 2025. Tilsagnet om kreditrammen forudsætter en drift svarende til godkendt budget for 1. halvår 2025.

	2024	2023
	kr. (6 mdr.)	kr. (12 mdr.)
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	68.293	225.185
	68.293	**225.185**
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.535	46.368
Andre finansielle indtægter	43.142	74.307
	62.677	**120.675**
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	526	2.006
Andre finansielle omkostninger	827.215	1.470.500
	827.741	**1.472.506**
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	(48.075)	(9.347)
Årets udskudte skat	285.456	135.471
	237.381	**126.124**

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	32.214.142
Kostpris 30. juni 2024	32.214.142
Værdireguleringer 1. januar 2024	10.136.324
Årets værdireguleringer	1.055.534
Værdireguleringer 30. juni 2024	11.191.858
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**43.406.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Investeringsejendommene består af 1 erhvervsejendom og 11 beboelsesejendomme, som ligger på attraktive beliggenheder i Midtjylland. Stort set alle ejendommene er opført som lavenergihuse og anvender derfor minimalt med energi. Kvadratmeterpriserne er opgjort som angivet nedenfor, svarende til gældende markedsniveauer for de pågældende beliggenheder.

For erhvervsejendommen udgør det samlede driftsafkast t.kr. 1.249, som er baseret på en årlig leje pr. m2 på t.kr. 0,5, hvoraf der er taget højde for tomgang på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 52. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,97%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 8.

For 8 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast t.kr. 732, som er baseret på en årlig leje pr. m2 på t.kr. 1, hvoraf der er taget højde for tomgang på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 23. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4,70%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 17.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

For 1 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast t.kr. 101, som er baseret på en årlig leje pr. m2 på t.kr. 0,7, hvoraf der er taget højde for tomgang på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 4. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 12.

For 1 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast t.kr. 108, som er baseret på en årlig leje pr. m2 på t.kr. 0,9, hvoraf der er taget højde for tomgang på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 4. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 4%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 18.

For 1 af beboelsesejendommene udgør det samlede driftsafkast t.kr. 93, som er baseret på en årlig leje pr. m2 på t.kr. 0,9, hvoraf der er taget højde for tomgang på 0% samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på i alt t.kr. 3. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,35%. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør t.kr. 14.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00 % - 6,00 %. Det kan opgøres til et gennemsnits afkastkrav på 5,01 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	**(0,50)%**	**Basis**	**0,50 %**
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,51	5,01	5,51
Dagsværdi	48.213.000	43.406.000	39.470.641
Ændring i dagsværdi	4.807.000	0	(3.935.359)

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	22.000
Kostpris 30. juni 2024	22.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**22.000**

	2024	2023
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	17.897.218	0
Nettoeffekt som følge af spaltning	0	17.897.218
Kostpris 30. juni 2024	17.897.218	17.897.218
Værdireguleringer 1. januar 2024	1.345.542	0
Årets resultat	152.028	1.345.542
Værdireguleringer 30. juni 2024	1.497.570	1.345.542
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**19.394.788**	**19.242.760**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Kirkebakke ApS	Ikast	100 %
Dobbelthuse ApS	Ikast	100 %
Trylleskov Bakke ApS	Ikast	100 %
Vesterhåb Bakke ApS	Ikast	100 %

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.233.232	21.098.129	493.194	18.533.360
	21.233.232	**21.098.129**	**493.194**	**18.533.360**

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet OC Capital ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinsitutter t.kr. 21.233, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 43.406.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 5.311, har selskabet deponeret ejerpantebreve på t.kr. 6.465 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 37.067 samt deponeret ejerpantebrev på t.kr. 800 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 2.648. Heraf er t.kr. 6.465 stillet til sikkerhed for gæld til pengeinsitutter i Bakkegårdene ApS, Klimahuse A/S, Skibby Bakke ApS, Hvalsø Bakke ApS, Reerslev Bakke ApS, Trylleskov Bakke ApS, Hornshøj Bakke ApS, Vesterhåb Bakke ApS samt t.kr. 5.000 stillet til sikkerhed for gæld til pengeinsitutter i Dobbelthuse ApS CFT Ejendomme I ApS, CFT Ejendomme II ApS, Kirkebakke ApS, KH Bolig Projektsalg ApS, Klimahuse Holding A/S, Tune Nordøst ApS, KH Bolig Invest II ApS og Munksbakke ApS.