

## **Home Interieur ApS**

Elsenbakken 29  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 12 47 40 40

### **Årsrapport for 2016**

(28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2017

---

Bo Christesen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Home Interieur 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 2. marts 2017

### **Direktion**

Bo Christesen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Home Interieur ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Home Interieur ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 2. marts 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Home Interieur ApS  
Elsenbakken 29  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 12 47 40 40  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 12. september 1988  
Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Bo Christesen, direktør

### Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel, industri, ejendomsadministration og finansiering samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen har foretaget et skøn over værdien af selskabets investeringsejendom. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, og der er en mulighed for, at den faktiske markedsværdi afviger fra den skønnede værdi.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 126.201, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.931.335.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Home Interieur ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Investeringsjendom***

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette har medført ændringer vedrørende indregning og måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme, idet disse gældsforpligtelser fremadrettet skal indregnes til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Overgangsreglen i årsregnskabsloven anvendes, så gælden i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne.

Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### 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 -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

#### Skat af årets resultat

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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. 31. december 2016 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.

### **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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Gældsforpligtelser

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

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 nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>218.722</b>	<b>208</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>218.722</b>	<b>208</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-29.236	-5
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>189.486</b>	<b>203</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver/finansielle forpligtelser	1	0	-41
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>189.486</b>	<b>162</b>
Finansielle indtægter	2	59.492	138
Finansielle omkostninger	3	-79.821	-105
<b>Resultat før skat</b>		<b>169.157</b>	<b>195</b>
Skat af årets resultat	4	-42.956	-53
<b>Årets resultat</b>		<b>126.201</b>	<b>142</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		420.000	180
Overført resultat		-293.799	-38
		<b>126.201</b>	<b>142</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	6.526.946	6.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>112.071</u>	<u>141</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.639.017</u></b>	<b><u>6.579</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.639.017</u></b>	<b><u>6.579</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>895.580</u>	<u>1.525</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>895.580</u></b>	<b><u>1.525</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.920</u>	<u>2</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>900.500</u></b>	<b><u>1.527</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>7.539.517</u></b>	<b><u>8.106</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		320.000	320
Overført resultat		2.191.335	2.486
Foreslået udbytte for regnskabsåret		420.000	180
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>2.931.335</u></b>	<b><u>2.986</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.207.922	1.191
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.207.922</u></b>	<b><u>1.191</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.729.858	2.893
Andre kreditinstitutter		79.308	101
Depositum tilknyttede virksomheder		117.000	117
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>2.926.166</u></b>	<b><u>3.111</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	162.661	160
Anden gæld		311.433	658
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>474.094</u></b>	<b><u>818</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.400.260</u></b>	<b><u>3.929</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.539.517</u></b>	<b><u>8.106</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver/finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>-41</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-41</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-41</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	47.973	126
Andre finansielle indtægter	<u>11.519</u>	<u>12</u>
	<u><b>59.492</b></u>	<u><b>138</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>79.821</u>	<u>105</u>
	<u><b>79.821</b></u>	<u><b>105</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	26.048	42
Regulering af udskudt skat	<u>16.908</u>	<u>11</u>
	<u><b>42.956</b></u>	<u><b>53</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	2.585.885
Tilgang i årets løb	<u>89.186</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.675.071</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	<u>3.851.875</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>3.851.875</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>6.526.946</u></u></b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>146.180</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>146.180</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	4.873
Årets afskrivninger	<u>29.236</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>34.109</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>112.071</u></u></b>



## Noter

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	320.000	2.485.134	180.000	2.985.134
Betalt ordinært udbytte	0	0	-180.000	-180.000
Årets resultat	0	-293.799	420.000	126.201
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>320.000</b>	<b>2.191.335</b>	<b>420.000</b>	<b>2.931.335</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.028.637	2.868.222	138.364	2.072.138
Andre kreditinstitutter	125.072	103.605	24.297	0
Depositum tilknyttede virksomheder	117.000	117.000	0	0
	<b>3.270.709</b>	<b>3.088.827</b>	<b>162.661</b>	<b>2.072.138</b>

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget et skøn over værdien af selskabets investeringsejendom. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, og der er en mulighed for, at den faktiske markedsværdi afviger fra den skønnede værdi.

### 10 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler. De samlede forpligtelser andrager t.kr. 98 i restløbetiden.

## Noter

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.868, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 6.527.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 750 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 750 til sikkerhed for søsterselskabet Lobo Møbler ApS' bankgæld til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der tinglyst ejendomsforbehold på nom. t.kr. 127 med sikkerhed i bil der indgår i posten "Andre anlæg, driftsmidler og inventar". Den regnskabsmæssige værdi af bilen udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 112.