

L.K. Holding Esbjerg ApS

Skjoldsgade 96, 3. 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 31346703

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.05.2019

Dirigent

Navn: Lars Kjærgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

L.K. Holding Esbjerg ApS
Skjoldsgade 96, 3. 3.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31346703
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Lars Kjærsgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for L.K. Holding Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21.05.2019

Direktion

Lars Kjærgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i L.K. Holding Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.K. Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 21.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at eje aktier og anparter i datterselskaber

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2018 udviser et overskud på 6.222 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(4.828)	24.900
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		138.057	1.854.770
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.121.982	2.327.546
Andre finansielle indtægter		0	5.147
Andre finansielle omkostninger		<u>(43.720)</u>	<u>(42.332)</u>
Resultat før skat		6.211.491	4.170.031
Skat af årets resultat	1	<u>10.681</u>	<u>8.461</u>
Årets resultat		<u>6.222.172</u>	<u>4.178.492</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Overført resultat		<u>6.114.172</u>	<u>4.072.692</u>
		<u>6.222.172</u>	<u>4.178.492</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.983.488	3.810.431
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>9.086.303</u>	<u>3.206.850</u>
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>13.069.791</u>	<u>7.017.281</u>
Anlægsaktiver		<u>13.069.791</u>	<u>7.017.281</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	63.909
Andre tilgodehavender		0	1.336
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>76.439</u>	<u>342.784</u>
Tilgodehavender		<u>107.689</u>	<u>408.029</u>
Omsætningsaktiver		<u>107.689</u>	<u>408.029</u>
Aktiver		<u>13.177.480</u>	<u>7.425.310</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.422.452	4.356.772
Overført overskud eller underskud		1.371.675	1.517.542
Forslag til udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital		<u>12.027.127</u>	<u>6.105.114</u>
Bankgæld		543.288	559.247
Gæld til tilknyttede virksomheder		98.607	29.691
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		398.653	392.956
Skyldig selskabsskat		65.758	333.302
Anden gæld		44.047	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.150.353</u>	<u>1.320.196</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.150.353</u>	<u>1.320.196</u>
Passiver		<u>13.177.480</u>	<u>7.425.310</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	2.941.836	1.517.542
Ændring i regnskabspraksis	0	1.414.936	0
Korrigeret egenkapital primo	125.000	4.356.772	1.517.542
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	(194.359)	0
Årets resultat	0	6.260.039	(145.867)
Egenkapital ultimo	125.000	10.422.452	1.371.675

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	105.800	4.690.178
Ændring i regnskabspraksis	0	1.414.936
Korrigeret egenkapital primo	105.800	6.105.114
Udbetalt ordinært udbytte	(105.800)	(105.800)
Øvrige egenkapitalposter	0	(194.359)
Årets resultat	108.000	6.222.172
Egenkapital ultimo	108.000	12.027.127

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	0	(979)
Refusion i sambeskatning	(10.681)	(7.482)
	(10.681)	(8.461)
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.918.589	741.920
Tilgange	35.000	0
Afgange	0	(48.170)
Kostpris ultimo	1.953.589	693.750
Opskrivninger primo	1.891.842	2.464.930
Andel af årets resultat	173.057	6.121.982
Dagsværdireguleringer	0	(194.359)
Andre reguleringer	(35.000)	0
Opskrivninger ultimo	2.029.899	8.392.553
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.983.488	9.086.303

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Inter Homes DK A/S	Esbjerg	A/S	100,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS	Esbjerg	ApS	50,0
KK Boliginvest ApS	Esbjerg	ApS	50,0
Fila Invest ApS	Esbjerg	ApS	50,0
Mæglerportalen ApS	Esbjerg	ApS	25,0

I dattervirksomheden Inter Homes DK A/S er investeringsejendomme opgjort til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model med et afkastkrav på 5,50%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 381 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 417 t.kr.

I associeret virksomhed Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS er investeringsejendomme opgjort til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model med et afkastkrav på 5,35% for beboelsesejendomme og 6,50% for erhvervsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,5 mio. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1,7 mio.

I associeret virksomhed KK Boliginvest ApS er investeringsejendomme opgjort til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model med et afkastkrav på 7%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 602 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 647 t.kr.

I associeret virksomhed Fila Invest ApS vedrører investeringsejendomme jordareal, hvoraf en andel er frasolgt i regnskabsåret, det resterende jordareal er optaget til seneste salgsværdi. En reduktion af salgsprisen på 10% vil reducere den samlede dagsværdi med 280 t.kr. En forøgelse af dagsværdien med 10% vil forøge den samlede dagsværdi med 280 t.kr.

3. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter i Inter Homs DK A/S med tilhørende datterselskaber er der afgivet selvskyldner kaution. Gæld til realkreditinstitutter udgør 10.426 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for realkreditinstitutter i Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS er der afgivet selvskyldner kaution. Kautionen er prorata og maksimeret til 4.705 t.kr. Gælden til realkreditinstitutter udgør 18.820 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for realkreditinstitutter for tredje mand er der afgivet selvskyldner kaution. Gælden til realkreditinstitutter udgør 2.177 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for bankgæld Fila Invest ApS er der afgivet selvskyldner kaution. Bankgælden udgør 1.357 t.kr. pr. 31.12.2018.

Noter

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for datterselskabets bankgæld er der håndpantset aktier af 500.000 kr. i Inter Homes DK A/S. Bankgælden i Inter Homes DK A/S udgør 144 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for banklån i pengeinstitut er der pantsat nom. 125.000 kr. anparter i KK Boliginvest ApS. Bankgælden i KK Boliginvest ApS udgør 6.786 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for banklån i pengeinstitut er der pantsat nom. 25.000 kr. anparter i Fila Invest ApS. Bankgælden i Fila Invest ApS udgør 1.357 t.kr. pr. 31.12.2018

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er på nær af nedenstående ændring, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med tilpasning af anvendt regnskabspraksis, har selskabet ændret regnskabspraksis, således at alle tilknyttede og associerede selskaber nu følger samme regnskabspraksis, hvilket vurderes at være retvisende.

Som følge heraf måles investeringsejendomme i tilknyttede og associerede virksomheder, til dagsværdi mod tidligere måling til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Sammenligningstillene er ændret i overensstemmelse hermed hvor kapitalandelene er opskrevet med 1.415 t.kr. Dette er ligeledes korrigeret i resultatopgørelsen, ligesom egenkapitalen er øget med 1.415 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.