



L.K. Holding Esbjerg ApS

Skjoldsgade 96, 3.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 31346703

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.06.2020

Lars Kjærgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 31346703
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Lars Kjærgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26.06.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

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 26.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at eje aktier og anparter i datterselskaber.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2019 udviser et overskud på 2.206 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(43.521)	(4.828)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(67.254)	138.057
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.336.037	6.121.982
Andre finansielle omkostninger	1	(43.863)	(43.720)
Resultat før skat		2.181.399	6.211.491
Skat af årets resultat	2	24.906	10.681
Årets resultat		2.206.305	6.222.172
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Overført resultat		2.095.705	6.114.172
Resultatdisponering		2.206.305	6.222.172

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.246.044	3.983.488
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.093.249	9.086.303
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.084	0
Finansielle aktiver	3	18.367.377	13.069.791
Anlægsaktiver		18.367.377	13.069.791
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	31.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		78.738	0
Andre tilgodehavender		2.565	0
Tilgodehavende selskabsskat		50.814	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		29.031	76.439
Tilgodehavender		161.148	107.689
Omsætningsaktiver		161.148	107.689
Aktiver		18.528.525	13.177.480

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.925.135	10.422.452
Overført overskud eller underskud		1.486.097	1.371.675
Forslag til udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Egenkapital		13.646.832	12.027.127
Bankgæld		555.885	543.288
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.898.047	98.607
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		407.761	398.653
Skyldig selskabsskat		0	65.758
Anden gæld		20.000	44.047
Kortfristede gældsforpligtelser		4.881.693	1.150.353
Gældsforpligtelser		4.881.693	1.150.353
Passiver		18.528.525	13.177.480
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	10.422.452	1.371.675	108.000	12.027.127
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(108.000)	(108.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(478.600)	0	0	(478.600)
Årets resultat	0	1.981.283	114.422	110.600	2.206.305
Egenkapital ultimo	125.000	11.925.135	1.486.097	110.600	13.646.832

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	663	1.507
Renteomkostninger i øvrigt	42.188	41.213
Øvrige finansielle omkostninger	1.012	1.000
	43.863	43.720

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	939	0
Refusion i sambeskatning	(25.845)	(10.681)
	(24.906)	(10.681)

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.953.589	693.750	0
Tilgange	3.329.810	449.509	28.084
Afgange	0	(12.500)	0
Kostpris ultimo	5.283.399	1.130.759	28.084
Opskrivninger primo	2.029.899	8.392.553	0
Andel af årets resultat	(67.254)	2.340.689	0
Udbytte	0	(300.000)	0
Dagsværdireguleringer	0	(478.600)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	7.848	0
Opskrivninger ultimo	1.962.645	9.962.490	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.246.044	11.093.249	28.084

I dattervirksomheden Inter Homes Invest ApS er investeringsejendomme opgjort til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model med et afkastkrav på 4,95% og 5,50%. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 640 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 704 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 3,0 mio. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3,2 mio.

I associeret virksomhed KK Boliginvest ApS er investeringsejendomme opgjort til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model med et afkastkrav på 6,7 og 4,95 %. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 749 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 810 t.kr.

I associeret virksomhed Fila Invest ApS vedrører investeringsejendomme jordareal. 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Inter Homes DK A/S under frivillig likvidation	Esbjerg	A/S	100
Inter Homes Invest ApS	Esbjerg	ApS	100

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS	Esbjerg	ApS	50
KK Boliginvest ApS	Esbjerg	ApS	50
Fila Invest ApS	Esbjerg	ApS	50
Komplementarselskabet December 2000 ApS	Esbjerg	ApS	25
K/S December 2000	Esbjerg	ApS	25

4 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter i Inter Homs Invest ApS er der afgivet selvskyldner kaution. Gæld til realkreditinstitutter udgør 10.221 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for realkreditinstitutter i Investeringselskabet af 1.5.2009 ApS er der afgivet selvskyldner kaution. Kautionen er prorata og maksimeret til 4.519 t.kr. Gælden til realkreditinstitutter udgør 18.075 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for realkreditinstitutter for tredje mand er der afgivet selvskyldner kaution. Gælden til realkreditinstitutter udgør 2.106 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for bankgæld Fila Invest ApS er der afgivet selvskyldner kaution. Bankgælden udgør 750 t.kr. pr. 31.12.2019.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med som administrationsselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af

administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

5 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 0 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for banklån i pengeinstitut er der pantsat nom. 125.000 kr. anparter i KK Boliginvest ApS. Bankgælden i KK Boliginvest ApS udgør 56 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for banklån i pengeinstitut er der pantsat nom. 25.000 kr. anparter i Fila Invest ApS. Bankgælden i Fila Invest ApS udgør 750 t.kr. pr. 31.12.2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

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

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 eksterne omkostninger.

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.

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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 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. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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.

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 nominel værdi.