

**Inter Homes DK A/S
Edison Park 4
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 31362636**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.06.2016

Dirigent

Navn: Lars Kjærgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Inter Homes DK A/S
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 31362636
Stiftet: 25.03.2008
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Per Vincens Nielsen, Formand
Søren Kjærgaard
Lars Kjærgaard

Direktion

Lars Kjærgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Inter Homes DK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.06.2016

Direktion

Lars Kjærgaard

Bestyrelse

Per Vincens Nielsen
Formand

Søren Kjærgaard

Lars Kjærgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Inter Homes DK A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Inter Homes DK A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Esbjerg, den 24.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Flemming Kuhl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning, handel og udvikling af fast ejendom og grunde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 176 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, der er knyttet til ophørende aktiviteter, jf. ovenfor.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		975.807	2.645.233
Personaleomkostninger	1	(686.963)	(615.537)
Af- og nedskrivninger		<u>(14.114)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		274.730	2.029.696
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(23.474)	30.685
Andre finansielle indtægter	2	0	4.636
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(12.954)</u>	<u>(41.396)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		238.302	2.023.621
Skat af ordinært resultat	4	<u>(62.100)</u>	<u>(507.772)</u>
Årets resultat		<u>176.202</u>	<u>1.515.849</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(23.474)	30.685
Overført resultat		<u>199.676</u>	<u>1.485.164</u>
		<u>176.202</u>	<u>1.515.849</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		8.713.891	0
Materielle anlægsaktiver	5	8.713.891	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		57.211	80.685
Andre værdipapirer og kapitalandele		23.596	0
Deposita		15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver	6	95.807	95.685
Anlægsaktiver		8.809.698	95.685
Aktiver bestemt for salg		1.319.243	9.908.151
Varebeholdninger	7	1.319.243	9.908.151
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.685	95.703
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.248.916	534.538
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	92
Udskudt skat		22.900	85.000
Andre tilgodehavender		117.886	655.493
Tilgodehavender		1.400.387	1.370.826
Likvide beholdninger		491.714	5.390.262
Omsætningsaktiver		3.211.344	16.669.239
Aktiver		12.021.042	16.764.924

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.211	30.685
Overført overskud eller underskud		<u>1.572.795</u>	<u>3.023.119</u>
Egenkapital		<u>2.080.006</u>	<u>3.553.804</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.182.716</u>	<u>9.053.291</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>7.182.716</u>	<u>9.053.291</u>
Gæld til realkreditinstitutter		104.000	70.155
Bankgæld		166.504	18.866
Deposita		178.460	87.940
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.720.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		115.106	610.107
Gæld til tilknyttede virksomheder		248.067	908.933
Gæld til associerede virksomheder		0	258.702
Anden gæld		<u>1.946.183</u>	<u>483.126</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.758.320</u>	<u>4.157.829</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.941.036</u>	<u>13.211.120</u>
Passiver		<u>12.021.042</u>	<u>16.764.924</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	30.685	3.023.119	3.553.804
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.650.000)	(1.650.000)
Årets resultat	0	(23.474)	199.676	176.202
Egenkapital ultimo	500.000	7.211	1.572.795	2.080.006

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	8.728.005
Kostpris ultimo	<u>8.728.005</u>
Årets afskrivninger	(14.114)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(14.114)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.713.891</u>
Indregnede renter	<u>362.030</u>

	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</u>	<u>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele kr.</u>	<u>Deposita kr.</u>
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	50.000	0	15.000
Tilgange	0	23.596	0
Kostpris ultimo	<u>50.000</u>	<u>23.596</u>	<u>15.000</u>
Opskrivninger primo	30.685	0	0
Andel af årets resultat	(23.474)	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>7.211</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>57.211</u>	<u>23.596</u>	<u>15.000</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Inter Homes Invest ApS	Esbjerg	100,0

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
7. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>79.986</u>	<u>220.087</u>

Noter

	Restgæld ef- ter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.754.716</u>
	<u>5.754.716</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatten og selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.714 kr.

Til sikkerhed for bankgæld, er afgivet pant i aktiver bestemt for salg. Den bogførte værdi udgør pr. 31.12.2015 1.319 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Inter Homes Invest ApS' gæld til kreditforening. Gælden udgør pr. 31.12.2015 3.908 kr.