

Inter Bolig ApS
Rolles Møllevvej 43, 6640 Lunderskov

CVR-nr. 32 08 85 46

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2020

Freddy Landmark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Inter Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 25. marts 2020

Direktion

Freddy Landmark

Frank Landmark

Jesper Prusse Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Inter Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Inter Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 25. marts 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen
statsautoriseret revisor
mne43455

Selskabsoplysninger

Selskabet	Inter Bolig ApS Rolles Møllevvej 43 6640 Lunderskov
	CVR-nr.: 32 08 85 46
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Freddy Landmark Frank Landmark Jesper Prüsse Sørensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og administrere udlejningsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har vist en tilfredsstillende udvikling.

Der er i året indregnet afskrivninger på bygninger på 284.250 kr. pr. 1/1 2019 for at opfylde årsregnskabslovens regler. Disse afskrivninger posteret direkte på overført resultat under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Inter Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger til ejendomme og administration.

Lejeindtægter medregnes i den periode, som de vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	851.675	805.131
1 Personaleomkostninger	-102.513	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-55.133	-12.299
Resultat før finansielle poster	694.029	792.832
Øvrige finansielle omkostninger	-170.614	-328.750
Resultat før skat	523.415	464.082
2 Skat af årets resultat	-90.614	-104.302
Årets resultat	432.801	359.780
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	390.000	800.000
Overføres til overført resultat	42.801	0
Disponeret fra overført resultat	0	-440.220
Disponeret i alt	432.801	359.780

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	11.793.382	9.391.506
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.149	26.448
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	93.500	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.901.031</u>	<u>9.417.954</u>
Andre tilgodehavender	0	1.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.901.031</u>	<u>9.418.954</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	397	1.608.533
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	0	2.800.000
Periodeafgrænsningsposter	0	14.106
Tilgodehavender i alt	<u>397</u>	<u>4.422.639</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>397</u>	<u>4.422.639</u>
Aktiver i alt	<u>11.901.428</u>	<u>13.841.593</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	250.000	250.000
6 Overført resultat	4.337.919	4.579.368
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	390.000	800.000
Egenkapital i alt	4.977.919	5.629.368
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	5.367.631	6.725.516
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.367.631	6.725.516
Kortfristet del af langfristet gæld	137.324	155.284
Gæld til pengeinstitutter	429.918	611.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	140.785
Selskabsskat	79.818	97.609
Anden gæld	883.818	481.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.555.878	1.486.709
Gældsforpligtelser i alt	6.923.509	8.212.225
Passiver i alt	11.901.428	13.841.593
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	102.513	0
	102.513	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	125.818	105.028
Årets regulering af udskudt skat	0	-726
Regulering af tidligere års skat	-35.204	0
	90.614	104.302
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	9.391.506	8.495.001
Tilgang i årets løb	2.728.960	2.163.077
Afgang i årets løb	0	-1.266.572
Kostpris 31. december	12.120.466	9.391.506
Afskrivninger 1. januar	-284.250	0
Årets afskrivninger	-42.834	0
Afskrivninger 31. december	-327.084	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.793.382	9.391.506

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	61.495	61.495
Kostpris 31. december	61.495	61.495
Afskrivninger 1. januar	-35.047	-22.748
Årets afskrivninger	-12.299	-12.299
Afskrivninger 31. december	-47.346	-35.047
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.149	26.448
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	250.000	125.000
Kontant kapitaludvidelse	0	125.000
	250.000	250.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.579.368	2.344.587
Overkurs ved forhøjelse af virksomhedskapital	0	2.675.000
Årets overførte overskud eller underskud	42.801	-440.219
Regulering af tidligere års afskrivninger på bygninger	-284.250	0
	4.337.919	4.579.368
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	800.000	0
Udloddet udbytte	-800.000	0
Udbytte for regnskabsåret	390.000	800.000
	390.000	800.000
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 4.622 t.kr. efter 5 år.		

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.504 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.339 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 762 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.797 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et uudnyttet tab på bygninger svarende til en skatteværdi på 71 t.kr.

Eventualforpligtelser

Ingen.