

Inter Bolig ApS
Rolles Møllevej 43, 6640 Lunderskov

CVR-nr. 32 08 85 46

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2021

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 12. april 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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 12. april 2021

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.

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 samt andre driftsindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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

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 revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.583.507	856.618
1 Personaleomkostninger	-206.095	-102.513
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.480	-55.133
Resultat før finansielle poster	1.306.932	698.972
Øvrige finansielle omkostninger	-296.974	-175.557
Resultat før skat	1.009.958	523.415
2 Skat af årets resultat	-234.773	-90.614
Årets resultat	775.185	432.801
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	390.000	390.000
Overføres til overført resultat	385.185	42.801
Disponeret i alt	775.185	432.801

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	13.337.108	11.793.382
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	92.475	14.149
5	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.229.150	93.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.658.733</u>	<u>11.901.031</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.658.733</u>	<u>11.901.031</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>397</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>397</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>397</u>
	Aktiver i alt	<u>14.658.733</u>	<u>11.901.428</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	4.723.104	4.337.919
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	390.000	390.000
	Egenkapital i alt	<u>5.363.104</u>	<u>4.977.919</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.338.956</u>	<u>5.367.631</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.338.956</u>	<u>5.367.631</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	315.186	137.324
	Gæld til pengeinstitutter	45.812	429.918
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Selskabsskat	23.022	79.818
	Anden gæld	544.753	883.818
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.900</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>956.673</u>	<u>1.555.878</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.295.629</u>	<u>6.923.509</u>
	Passiver i alt	<u>14.658.733</u>	<u>11.901.428</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	250.000	4.579.368	800.000	5.629.368
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	42.801	390.000	432.801
Regulering af tidligere års afskrivninger på bygninger	0	-284.250	0	-284.250
Egenkapital 1. januar 2020	250.000	4.337.919	390.000	4.977.919
Udloddet udbytte	0	0	-390.000	-390.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	385.185	390.000	775.185
	250.000	4.723.104	390.000	5.363.104

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	181.741	102.513
Pensioner	21.115	0
Andre omkostninger til social sikring	3.239	0
	<u>206.095</u>	<u>102.513</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	231.022	125.818
Regulering af tidligere års skat	3.751	-35.204
	<u>234.773</u>	<u>90.614</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	12.120.466	9.391.506
Tilgang i årets løb	2.603.753	2.728.960
Afgang i årets løb	-1.012.471	0
Kostpris 31. december	<u>13.711.748</u>	<u>12.120.466</u>
 Afskrivninger 1. januar	-327.084	-284.250
Årets afskrivninger	-47.556	-42.834
Afskrivninger 31. december	<u>-374.640</u>	<u>-327.084</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.337.108</u>	<u>11.793.382</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	61.495	61.495
Tilgang i årets løb	<u>101.250</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>162.745</u>	<u>61.495</u>
Afskrivninger 1. januar	-47.346	-35.047
Årets afskrivninger	<u>-22.924</u>	<u>-12.299</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-70.270</u>	<u>-47.346</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>92.475</u>	<u>14.149</u>
5. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	93.500	0
Tilgang i årets løb	1.229.150	93.500
Afgang i årets løb	<u>-93.500</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>1.229.150</u>	<u>93.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.229.150</u>	<u>93.500</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 7.173 t.kr. efter 5 år.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.773 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.645 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 2020 udgør 3.711 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 82 t.kr., der stammer fra foretagne driftsøkonomiske afskrivninger på ej skattemæssigt afskrivningsberettigede bygninger.

Eventualforpligtelser

Ingen.