

## **InHouse Development A/S**

Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning  
CVR-nr. 34611807

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.02.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Hoffmann

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2019                 | 7                  |
| Balance pr. 31.12.2019                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019              | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

InHouse Development A/S

Dalgasgade 21, 1.

7400 Herning

CVR-nr.: 34611807

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

### **Bestyrelse**

Bo Boulund Knudsen, formand

Brian Svart

Henrik Hoffmann

### **Direktion**

Brian Svart

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for InHouse Development 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 06.02.2020

### Direktion

Brian Svart

### Bestyrelse

Bo Boulund Knudsen  
formand

Brian Svart

Henrik Hoffmann

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i InHouse Development A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for InHouse Development A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 06.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

Kasper Vestergaard Jessen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2019

|   | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |             | <b>457.304</b>      | <b>4.074.666</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |             | 463.408             | 0                   |
| Andre finansielle indtægter                           |             | 0                   | 212                 |
| Andre finansielle omkostninger                        | 1           | <u>(236.203)</u>    | <u>(138.229)</u>    |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>684.509</b>      | <b>3.936.649</b>    |
| Skat af årets resultat                                | 2           | <u>(50.660)</u>     | <u>(865.128)</u>    |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b>633.849</b>      | <b>3.071.521</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                     |                     |
| Overført resultat                                     |             | <u>633.849</u>      | <u>3.071.521</u>    |
|   |             | <b>633.849</b>      | <b>3.071.521</b>    |

## Balance pr. 31.12.2019

|   | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder  |             | 513.408             | 50.000              |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>          | 3           | <b>513.408</b>      | <b>50.000</b>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |             | <b>513.408</b>      | <b>50.000</b>       |
| Varer under fremstilling                  |             | 3.191.019           | 3.106.115           |
| <b>Varebeholdninger</b>                   | 4           | <b>3.191.019</b>    | <b>3.106.115</b>    |
| Igangværende arbejder for fremmed regning |             | 0                   | 17.500.000          |
| Andre tilgodehavender                     |             | 258                 | 334.661             |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag       |             | 163.894             | 0                   |
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital |             | 300.000             | 300.000             |
| <b>Tilgodehavender</b>                    |             | <b>464.152</b>      | <b>18.134.661</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>               |             | <b>456.188</b>      | <b>847.240</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |             | <b>4.111.359</b>    | <b>22.088.016</b>   |
| <b>Aktiver</b>                            |             | <b>4.624.767</b>    | <b>22.138.016</b>   |

**Balance pr. 31.12.2019**

|   | <b>Note</b> | <b>2019<br/>kr.</b> | <b>2018<br/>kr.</b> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital  |             | 200.000             | 200.000             |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis<br>metode |             | 463.408             | 0                   |
| Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital             |             | 300.000             | 300.000             |
| Overført overskud eller underskud                         |             | 3.451.605           | 3.281.164           |
| <b>Egenkapital</b>  |             | <b>4.415.013</b>    | <b>3.781.164</b>    |
| Udskudt skat  |             | 12.000              | 682.000             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                             |             | <b>12.000</b>       | <b>682.000</b>      |
| Bankgæld  |             | 0                   | 3.000.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                  |             | 13.800              | 140.832             |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                  |             | 0                   | 14.326.735          |
| Skyldig selskabsskat                                      |             | 183.954             | 183.458             |
| Anden gæld  |             | 0                   | 23.827              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |             | <b>197.754</b>      | <b>17.674.852</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |             | <b>197.754</b>      | <b>17.674.852</b>   |
| <b>Passiver</b>   |             | <b>4.624.767</b>    | <b>22.138.016</b>   |

Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse for 2019

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>netto-<br/>opskrivning<br/>efter indre<br/>værdis metode<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>ikke indbetalt<br/>virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|---|--|
| Egenkapital primo         | 200.000                                 | 0   | 300.000  |
| Årets resultat            | 0                                       | 463.408   | 0  |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200.000</b>                          | <b>463.408</b>  | <b>300.000</b>   |

  

|                           | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 3.281.164  | 3.781.164            |
| Årets resultat            | 170.441  | 633.849              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>3.451.605</b>   | <b>4.415.013</b>     |

## Noter

|  | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b> |                |                |
| Renteomkostninger i øvrigt               | 145.136        | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger          | 91.067         | 138.229        |
|  | <b>236.203</b> | <b>138.229</b> |

I øvrige finansielle omkostninger indgår 91 t.kr. til virksomhedsdeltagere og ledelse.

|                                    | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|------------------------------------|---------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>    | <b>kr.</b>     |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>   |               |                |
| Aktuel skat                        | 720.060       | 183.458        |
| Ændring af udskudt skat            | (670.000)     | 682.000        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 600           | (330)          |
|                                    | <b>50.660</b> | <b>865.128</b> |

|                                     | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>tilknyttede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|
| <b>3. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |
| Kostpris primo                      | 50.000  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>50.000</b>   |
| Andel af årets resultat             | 463.408   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>463.408</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>513.408</b>  |

|  | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | <b>kr.</b>    | <b>kr.</b>    |
| <b>4. Varebeholdninger</b>               |               |               |
| Renteomkostninger indregnet i kostprisen | <b>55.628</b> | <b>42.683</b> |

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 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, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med FV 2018 ApS. 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.

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

#### Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital omfatter tegnet, men ikke indbetalt virksomhedskapital, der indregnes som henholdsvis et særskilt tilgodehavende under aktiver og en særskilt reserve under egenkapitalen (bruttometoden). Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter igangværende og færdiggjorte grunde og bygninger til videresalg.

Varebeholdninger måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder renteomkostninger på lån til finansiering af grunde og bygninger til videresalg i fremstillingsperioden.

Varebeholdninger nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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