

## **Inter Homes Invest ApS**

Skjoldsgade 96, 3. 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 35658483

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Kjærgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Inter Homes Invest ApS  
Skjoldsgade 96, 3. 3.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 35658483  
Stiftet: 06.02.2014  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Jane Berg Kjærgaard, formand  
Søren Kjærgaard  
Lars Kjærgaard

### Direktion

Lars Kjærgaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Inter Homes Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.05.2018

### Direktion

Lars Kjærgaard

### Bestyrelse

Jane Berg Kjærgaard  
formand

Søren Kjærgaard

Lars Kjærgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Inter Homes Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Inter Homes Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 24.05.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 63 t.kr.

Virksomheden forventer et positiv resultat for 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>239.917</b>	<b>254.629</b>
Af- og nedskrivninger	2	(50.479)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>189.438</b>	<b>254.629</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(9.469)	(11.482)
Andre finansielle omkostninger	3	(98.595)	(126.216)
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.374</b>	<b>116.931</b>
Skat af årets resultat	4	(18.000)	(25.079)
<b>Årets resultat</b>		<b>63.374</b>	<b>91.852</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		63.374	91.852
		<b>63.374</b>	<b>91.852</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		5.268.676	5.319.155
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.268.676</b>	<b>5.319.155</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		219.049	228.518
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>219.049</b>	<b>228.518</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.487.725</b>	<b>5.547.673</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.691	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.691</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.691</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.517.416</b>	<b>5.547.673</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		162.437	99.063
<b>Egenkapital</b>		<b>212.437</b>	<b>149.063</b>
Udskudt skat		30.000	12.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.000</b>	<b>12.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.558.642	3.722.526
Deposita	7	76.650	101.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.635.292</b>	<b>3.824.026</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	135.000	100.000
Bankgæld		276.865	117.945
Gæld til tilknyttede virksomheder		394.397	278.285
Gæld til associerede virksomheder		0	240.000
Skyldig selskabsskat		0	18.479
Anden gæld		807.875	807.875
Periodeafgrænsningsposter		25.550	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.639.687</b>	<b>1.562.584</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.274.979</b>	<b>5.386.610</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.517.416</b>	<b>5.547.673</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	99.063	149.063
Årets resultat	0	63.374	63.374
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>162.437</b>	<b>212.437</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>50.479</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.479</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>18.240</u>	<u>26.359</u>
Renteomkostninger i øvrigt	<u>80.355</u>	<u>99.857</u>
	<b><u>98.595</u></b>	<b><u>126.216</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>0</u>	<u>18.479</u>
Ændring af udskudt skat	<u>18.000</u>	<u>6.600</u>
	<b><u>18.000</u></b>	<b><u>25.079</u></b>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>5.319.155</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>5.319.155</u></b>
Årets nedskrivninger		<u>(50.479)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(50.479)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>5.268.676</u></b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	240.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>240.000</b>
Nedskrivninger primo	(11.482)
Andel af årets resultat	(9.469)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(20.951)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>219.049</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Samejet Storegade 38AB, Varde	Esbjerg	50,0

## 7. Deposita

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	135.000	100.000	3.558.642	3.018.642
Deposita	0	0	76.650	N/A
	<b>135.000</b>	<b>100.000</b>	<b>3.635.292</b>	<b>3.018.642</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med L.K. Holding Esbjerg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.216 t.kr. pr. 31.12.2017.

Til sikkerhed for bankgæld i pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom. 1.200 t.kr. i ejendommen Rønnevej 2A, 6700 Esbjerg, med en regnskabsmæssige værdi på 5.216 t.kr. og nom. 1.900 t.kr. i ejendommen Storegade 38A, 6800 Varde i associerede virksomhed, med regnskabsmæssig værdi på 2.539 t.kr.

## 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 nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### 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 associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

### 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 nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.