

Inter Homes Invest ApS

Skjoldsgade 96, 3. -3.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 35658483

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2017

Dirigent

Navn: Lars Kjærgaard

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 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: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21.06.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 21.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 92 t.kr.

Virksomheden forventer et positiv resultat for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 254.630 | 64.595 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | (11.482) | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | <u>(126.217)</u> | <u>(95.369)</u> |
| Resultat før skat | | 116.931 | (30.774) |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>(25.079)</u> | <u>7.300</u> |
| Årets resultat | | <u>91.852</u> | <u>(23.474)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>91.852</u> | <u>(23.474)</u> |
| | | <u>91.852</u> | <u>(23.474)</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Grunde og bygninger | | 5.319.155 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 0 | 5.319.155 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 5.319.155 | 5.319.155 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 228.518 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 4 | 228.518 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 5.547.673 | 5.319.155 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 904 |
| Omsætningsaktiver | | 0 | 904 |
| Aktiver | | 5.547.673 | 5.320.059 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 99.063 | 7.211 |
| Egenkapital | | 149.063 | 57.211 |
| Udskudt skat | | 12.000 | 5.400 |
| Hensatte forpligtelser | | 12.000 | 5.400 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.722.526 | 3.832.532 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 3.722.526 | 3.832.532 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 100.000 | 75.000 |
| Bankgæld | | 117.945 | 0 |
| Deposita | | 101.500 | 76.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 278.285 | 1.248.916 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 240.000 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 18.479 | 0 |
| Anden gæld | | 807.875 | 24.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.664.084 | 1.424.916 |
| Gældsforpligtelser | | 5.386.610 | 5.257.448 |
| Passiver | | 5.547.673 | 5.320.059 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 7.211 | 57.211 |
| Årets resultat | 0 | 91.852 | 91.852 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 99.063 | 149.063 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------------------|---|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 26.359 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 99.858 | 95.255 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 114 |
| | 126.217 | 95.369 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 18.479 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 6.600 | (7.300) |
| | 25.079 | (7.300) |
| | | |
| | Grunde og bygninger | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
| | kr. | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 0 | 5.319.155 |
| Overførsler | 5.319.155 | (5.319.155) |
| Kostpris ultimo | 5.319.155 | 0 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 5.319.155 | 0 |

Noter

| | Kapital- andele i associerede virk- somheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| 4. Finansielle anlægsaktiver | |
| Tilgange | 240.000 |
| Kostpris ultimo | 240.000 |
| Andel af årets resultat | (11.482) |
| Nedskrivninger ultimo | (11.482) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 228.518 |

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

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2016 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 100.000 | 75.000 | 3.722.526 | 3.565.000 |
| | 100.000 | 75.000 | 3.722.526 | 3.565.000 |

6. Eventualforpligtelser

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

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.319 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.

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 | 50 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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 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 nominel 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.