

Inter Homes Invest ApS

Skjoldsgade 96, 3. 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 35658483

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2019

Dirigent

Navn: Lars Kjærgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	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: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Jane Berg Kjærgaard
Lars Kjærgaard
Søren 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.05.2019

Direktion

Lars Kjærgaard

Bestyrelse

Jane Berg Kjærgaard

Lars Kjærgaard

Søren Kjærgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Inter Homes Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Inter Homes Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Esbjerg, den 03.05.2019

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 178 t.kr.

Ejendomme har tidligere været indregnet som "Grunde og bygninger" med tilhørende afskrivninger. Disse er nu indregnet som "investeringsejendomme" med en afkastsats på 5,00%, hvilket ledelsen anser som værende markedsafkastet for de respektive ejendomme.

Virksomheden forventer et positiv resultat for 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		264.390	239.917
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.252	(9.469)
Andre finansielle indtægter		1.507	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(97.972)</u>	<u>(98.595)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		173.177	131.853
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>63.625</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		236.802	131.853
Skat af årets resultat	2	<u>(58.908)</u>	<u>(29.000)</u>
Årets resultat		<u>177.894</u>	<u>102.853</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>177.894</u>	<u>102.853</u>
		<u>177.894</u>	<u>102.853</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		5.382.780	5.319.155
Materielle anlægsaktiver	3	5.382.780	5.319.155
Kapitalandele i associerede virksomheder		224.301	219.049
Finansielle anlægsaktiver	4	224.301	219.049
Anlægsaktiver		5.607.081	5.538.204
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.198	29.691
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		89.500	0
Tilgodehavender		120.698	29.691
Omsætningsaktiver		120.698	29.691
Aktiver		5.727.779	5.567.895

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		379.810	201.916
Egenkapital		429.810	251.916
Udskudt skat		26.000	41.000
Hensatte forpligtelser		26.000	41.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.429.226	3.558.642
Deposita		77.055	76.650
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.506.281	3.635.292
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	135.000	135.000
Bankgæld		330.423	276.865
Gæld til tilknyttede virksomheder		570.565	394.397
Skyldig selskabsskat		73.908	0
Anden gæld		638.742	807.875
Periodeafgrænsningsposter		17.050	25.550
Kortfristede gældsforpligtelser		1.765.688	1.639.687
Gældsforpligtelser		5.271.969	5.274.979
Passiver		5.727.779	5.567.895
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	162.437	212.437
Ændring i regnskabspraksis	0	39.479	39.479
Korrigeret egenkapital primo	50.000	201.916	251.916
Årets resultat	0	177.894	177.894
Egenkapital ultimo	50.000	379.810	429.810

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	23.168	18.240
Renteomkostninger i øvrigt	73.803	80.355
Øvrige finansielle omkostninger	1.001	0
	97.972	98.595

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	38.108	0
Ændring af udskudt skat	20.800	29.000
	58.908	29.000

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.319.155
Kostpris ultimo	5.319.155
Årets dagsværdireguleringer	63.625
Dagsværdireguleringer ultimo	63.625
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.382.780

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Beboelsesejendomme 5,00%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 257 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 283 t.kr.

Selskabets ejendomme er beliggende i Esbjerg. Udlejningsgraden for ejendommene udgør 100%.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	240.000
Kostpris ultimo	240.000
Nedskrivninger primo	(20.951)
Andel af årets resultat	5.252
Nedskrivninger ultimo	(15.699)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	224.301

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

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	135.000	135.000	3.429.226	2.754.226
Deposita	0	0	77.055	N/A
	135.000	135.000	3.506.281	2.754.226

6. 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

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.383 t.kr. pr. 31.12.2018.

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 5.383 t.kr. og nom. 1.900 t.kr. i ejendommen Storegade 38A, 6800 Varde i associerede virksomhed, med regnskabsmæssig værdi på 3.096 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 på nær af nedenstående ændring, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med tilpasning af anvendt regnskabspraksis, har selskabet ændret regnskabspraksis, således at man nu følger koncernens regnskabspraksis.

Som følge heraf måles investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere måling til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Sammenligningstillene er ændret i overensstemmelse hermed hvor 39 t.kr. inklusive skatteeffekten, er indregnet i resultatopgørelsen og aktiverne er øget med 50 t.kr. Skatteeffekten af ændringen påvirker udskudt skat med 11 t.kr. og egenkapitalen er øget med 39 t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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