



Inter Homes Invest ApS

Skjoldsgade 96, 3.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 35658483

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.05.2020

Lars Kjærgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Inter Homes Invest ApS

Skjoldsgade 96, 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 35658483

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jane Berg Kjærgaard, formand

Lars Kjærgaard

Søren Kjærgaard

Direktion

Lars Kjærgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 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.

Esbjerg, den 07.05.2020

Direktion

Lars Kjærgaard

Bestyrelse

Jane Berg Kjærgaard
formand

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 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 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.

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 07.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 62 t.kr.

Virksomheden forventer et positiv resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		250.937	264.390
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(248.995)	5.252
Andre finansielle indtægter		663	1.507
Andre finansielle omkostninger	1	(96.846)	(97.972)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(94.241)	173.177
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.271	63.625
Resultat før skat		(79.970)	236.802
Skat af årets resultat	2	17.733	(58.908)
Årets resultat		(62.237)	177.894
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(62.237)	177.894
Resultatdisponering		(62.237)	177.894

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		14.172.051	5.382.780
Materielle aktiver	3	14.172.051	5.382.780
Kapitalandele i associerede virksomheder		116.056	224.301
Finansielle aktiver	4	116.056	224.301
Anlægsaktiver		14.288.107	5.607.081
Aktiver bestemt for salg		167.235	0
Varebeholdninger		167.235	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.641	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	31.198
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		63.000	89.500
Andre tilgodehavender		200	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		20.733	0
Tilgodehavender		88.574	120.698
Omsætningsaktiver		255.809	120.698
Aktiver		14.543.916	5.727.779

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.217.573	379.810
Egenkapital		3.267.573	429.810
Udskudt skat		29.000	26.000
Hensatte forpligtelser		29.000	26.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.774.605	3.429.226
Deposita		214.026	77.055
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.988.631	3.506.281
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	224.800	135.000
Bankgæld		240.849	330.423
Gæld til tilknyttede virksomheder		78.738	570.565
Skyldig selskabsskat		0	73.908
Anden gæld	6	642.983	638.742
Periodeafgrænsningsposter		71.342	17.050
Kortfristede gældsforpligtelser		1.258.712	1.765.688
Gældsforpligtelser		11.247.343	5.271.969
Passiver		14.543.916	5.727.779
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	379.810	429.810
Koncerntilskud o.l.	0	2.900.000	2.900.000
Årets resultat	0	(62.237)	(62.237)
Egenkapital ultimo	50.000	3.217.573	3.267.573

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	29.796	23.168
Renteomkostninger i øvrigt	66.744	73.803
Øvrige finansielle omkostninger	306	1.001
	96.846	97.972

2 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	38.108
Ændring af udskudt skat	3.000	20.800
Refusion i sambeskatning	(20.733)	0
	(17.733)	58.908

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.319.155
Tilgange	8.775.000
Kostpris ultimo	14.094.155
Dagsværdireguleringer primo	63.625
Årets dagsværdireguleringer	14.271
Dagsværdireguleringer ultimo	77.896
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.172.051

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 4,95%, Esbjerg V.

Beboelsesejendomme 5,50%, Esbjerg Ø.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 640 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 704 t.kr.

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

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

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	240.000
Kostpris ultimo	240.000
Nedskrivninger primo	(15.699)
Andel af årets resultat	(248.995)
Andre reguleringer	140.750
Nedskrivninger ultimo	(123.944)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	116.056

	Ejerandel %
Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted
Samejet Storegade 38AB, Varde	Esbjerg 50

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	224.800	135.000	9.774.605	2.754.226
Deposita	0	0	214.026	0
	224.800	135.000	9.988.631	2.754.226

6 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	630.358	626.699
Anden gæld i øvrigt	12.625	12.043
	642.983	638.742

7 Eventualforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.172 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for bankgæld i pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve nom. 1.200 t.kr. og 1.800 t.kr. i ejendommen Rønnevej 2A, 6700 Esbjerg, med en regnskabsmæssige værdi på 5.383 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

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 forholdsmæssig 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt 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 regulering af ejendommens 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 af uafskrevet 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.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

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

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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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