



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**INTRADE EJENDOMME APS**  
**SVERIGESVEJ 12, 8660 SKANDERBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2017

---

Dirigent Arne Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Intrade Ejendomme ApS Sverigesvej 12 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 26 37 64 08
	Stiftet: 12. december 2001
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kurt Hans Simson Arne Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Åboulevarden 69 8100 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Intrade Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 6. juni 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kurt Hans Simson

\_\_\_\_\_  
Arne Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejeren i Intrade Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Intrade Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningen.

#### 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.

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. Fejlinformationer 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet 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.

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 6. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af udlejningsejendomme, som anvendes som domicilejendomme for andre selskaber i Intrade-koncernen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld til tidligere koncernselskab. Sikkerheden er der stor usikkerhed på mht. beløbsstørrelse og betalingstidspunkt.

Der er afsat beløb som hensættelse i årsrapporten.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.364.236</b>	<b>1.397.124</b>
Afskrivninger.....		-484.249	-484.249
Andre driftsomkostninger.....	2	-5.625.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-4.745.013</b>	<b>912.875</b>
Finansielle indtægter.....	3	84.500	375.000
Finansielle omkostninger.....	4	-115.807	-323.597
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.776.320</b>	<b>964.278</b>
Skat af årets resultat.....	5	-189.069	-262.744
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-4.965.389</b>	<b>701.534</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	5.000.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-4.965.389	-4.298.466
<b>I ALT</b> .....		<b>-4.965.389</b>	<b>701.534</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		8.717.225	9.201.474
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>8.717.225</b>	<b>9.201.474</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.717.225</b>	<b>9.201.474</b>
Tilgodehavende hos koncernselskaber.....		139.995	3.458.586
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>139.995</b>	<b>3.458.586</b>
Likvider.....		1	141
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>139.996</b>	<b>3.458.727</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.857.221</b>	<b>12.660.201</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført overskud.....		-951.482	4.013.907
Forslag til udbytte.....		0	5.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>2.048.518</b>	<b>12.013.907</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		65.023	105.612
Andre hensættelser.....		5.625.000	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.690.023</b>	<b>105.612</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		125.654	3.112
Gæld tilknyttede selskaber.....		374.945	0
Selskabsskat.....		229.658	269.945
Anden gæld.....		388.423	267.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.118.680</b>	<b>540.682</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.118.680</b>	<b>540.682</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.857.221</b>	<b>12.660.201</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015: 2)			
Der er to direktører ansat i selskabet. Der er ikke udbetalt løn i 2015 og 2016.			
<b>Særlige poster</b>			<b>2</b>
Andre driftsomkostninger omfatter hensættelse vedr. sikkerhedsstillelser.			
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	84.500	375.000	
	<b>84.500</b>	<b>375.000</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Tilknyttede virksomheder.....	105.000	320.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.807	3.597	
	<b>115.807</b>	<b>323.597</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	229.658	269.945	
Regulering af udskudt skat.....	-40.589	-7.201	
	<b>189.069</b>	<b>262.744</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		16.001.137	
Kostpris 31. december 2016.....		<b>16.001.137</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		6.799.663	
Årets afskrivninger .....		484.249	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		<b>7.283.912</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		<b>8.717.225</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>7</b>

## NOTER

			2016 kr.	2015 kr.	Note
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	3.000.000	4.013.907	5.000.000	12.013.907	
Betalt udbytte.....			-5.000.000	-5.000.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-4.965.389		-4.965.389	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>-951.482</b>	<b>0</b>	<b>2.048.518</b>	

**Eventualposter mv.**

8

**Eventualforpligtelser**

Hæftelse for evt. koncerngæld i pengeinstitutter jf. note "Pantsætninger og sikkerhedsstillelser".

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og evt. royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Intrade Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på hhv. 7.500 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger med bogført værdi 3.592 t.kr. samt ejerpantebreve på i alt 11.000 t.kr., hvoraf 1.000 t.kr. ligger i eget depot, der giver pant i grunde og bygninger til en bogført værdi på 5.125 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende incl. i andre selskaber i koncernen og tidligere selskab i koncernen.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

10

Der er indregnet hensættelse. Definitionen på hensættelse er, at man ikke kender det nøjagtige beløb eller hvornår beløbet forfalder. Det forventes at et beløb forfalder mellem 1 og 5 år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Intrade Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger på ejendommene, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-40 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til sikkerhedsstillelser, tab, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.