

---

# *Interori A/S*

Lene Haus Vej 21, 7430 Ikast

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 28 69 63 29

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/5 2016

Bent Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Interori A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 13. maj 2016

## Direktion

Bent Christensen

## Bestyrelse

Lars Henrik Christensen  
formand

Martin Steffen Christensen

Bent Christensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Interori A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Interori A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 13. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Interori A/S  
Lene Haus Vej 21  
7430 Ikast

CVR-nr.: 28 69 63 29  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Ikast-Brande

### Bestyrelse

Lars Henrik Christensen, formand  
Martin Steffen Christensen  
Bent Christensen

### Direktion

Bent Christensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Østergade 3  
7430 Ikast

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 489.668, heraf værdireguleringer på DKK 302.652, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 7.015.670.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>705.431</b>	<b>608.280</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	302.652	-31.101
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.008.083</b>	<b>577.179</b>
Finansielle indtægter	3	15.052	80.545
Finansielle omkostninger	4	-377.961	-411.590
<b>Resultat før skat</b>		<b>645.174</b>	<b>246.134</b>
Skat af årets resultat	5	-155.506	-54.852
<b>Årets resultat</b>		<b>489.668</b>	<b>191.282</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	489.668	191.282
	<b>489.668</b>	<b>191.282</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		14.716.433	14.620.077
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>14.716.433</b>	<b>14.620.077</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	54.149
Andre tilgodehavender		0	921.450
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>975.599</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.716.433</b>	<b>15.595.676</b>
Andre tilgodehavender		0	280.058
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>280.058</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.499</b>	<b>18.874</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.499</b>	<b>298.932</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.719.932</b>	<b>15.894.608</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.515.670	579.714
<b>Egenkapital</b>	7	<b>7.015.670</b>	<b>1.079.714</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	126.000	55.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>126.000</b>	<b>55.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.902.429	7.358.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>6.902.429</b>	<b>7.358.567</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	297.081	299.807
Modtagne forudbetalinger fra kunder		208.860	203.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.534	20.444
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.773.613
Gæld til associerede virksomheder		0	3.031.952
Selskabsskat		84.506	64.852
Anden gæld		64.852	0
Periodeafgrænsningsposter		0	7.079
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>675.833</b>	<b>7.401.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.578.262</b>	<b>14.759.894</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.719.932</b>	<b>15.894.608</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Ejerforhold	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2015 udgør gennemsnitligt 5,15%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	96.356	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	206.296	-31.101
	<b>302.652</b>	<b>-31.101</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	15.052	63.990
Vautakursgevinster	0	16.555
	<b>15.052</b>	<b>80.545</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	192.498	154.954
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	122.950
Andre finansielle omkostninger	165.578	133.686
Valutakurstab	19.885	0
	<b>377.961</b>	<b>411.590</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	84.506	64.852
Årets udskudte skat	71.000	-10.000
	<b>155.506</b>	<b>54.852</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	14.599.870
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>14.599.870</u>
Værdireguleringer 1. januar	20.207
Årets værdireguleringer	<u>96.356</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>116.563</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>14.716.433</u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et afkastkrav på 5,15%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	<u>4,65</u>	<u>5,15</u>	<u>5,65</u>
Dagsværdi	<u>16.276.387</u>	<u>14.716.433</u>	<u>13.432.577</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.559.954</u>	<u>0</u>	<u>-1.283.856</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	579.715	1.079.715
Tilskud	0	5.446.287	5.446.287
Årets resultat	0	489.668	489.668
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>6.515.670</b>	<b>7.015.670</b>

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	126.000	108.000
Låneomkostninger	0	-53.000
	<b>126.000</b>	<b>55.000</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.889.807	6.160.154
Mellem 1 og 5 år	1.012.622	1.198.413
Langfristet del	6.902.429	7.358.567
Inden for 1 år	297.081	299.807
	<b>7.199.510</b>	<b>7.658.374</b>

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	14.716.433	14.840.939

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Inter-Invest Holding, Ikast ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 11 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Inter-Invest Holding, Ikast ApS, Lene Haus Vej 21, 7430 Ikast

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Interori A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.



# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Inter-Invest Holding, Ikast ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Regnskabspraksis

ger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.