

**Inter Bolig ApS**  
Rolles Møllevej 43, 6640 Lunderskov

**CVR-nr. 32 08 85 46**

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2023

---

Freddy Landmark  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Inter Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 27. januar 2023

### Direktion

Freddy Landmark

Frank Landmark

Jesper Prüsse Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Inter Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Inter Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 27. januar 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen

statsautoriseret revisor  
mne43455

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Inter Bolig ApS Rolles Møllevvej 43 6640 Lunderskov
	CVR-nr.: 32 08 85 46
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Freddy Landmark Frank Landmark Jesper Prüsse Sørensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje og administrere udlejningsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret har vist en tilfredsstillende udvikling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Inter Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger til ejendomme og administration samt andre driftsindtægter.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.487.124</b>	<b>1.482.035</b>
2 Personaleomkostninger	-88.101	-81.709
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.771	-73.885
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.331.252</b>	<b>1.326.441</b>
Andre finansielle indtægter	1.118.839	0
Øvrige finansielle omkostninger	-147.795	-167.933
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.302.296</b>	<b>1.158.508</b>
3 Skat af årets resultat	-513.730	-268.136
<b>Årets resultat</b>	<b>1.788.566</b>	<b>890.372</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	390.000	390.000
Overføres til overført resultat	1.398.566	500.372
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.788.566</b>	<b>890.372</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	15.499.157	15.735.941
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.000	10.000
6 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	467.550	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.973.707</u>	<u>15.745.941</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>15.973.707</b></u>	<u><b>15.745.941</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>15.973.707</b></u>	<u><b>15.745.941</b></u>



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	250.000	4.723.104	390.000	5.363.104
Udloddet udbytte	0	0	-390.000	-390.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>500.372</u>	<u>390.000</u>	<u>890.372</u>
Egenkapital 1. januar 2022	250.000	5.223.476	390.000	5.863.476
Udloddet udbytte	0	0	-390.000	-390.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.398.566</u>	<u>390.000</u>	<u>1.788.566</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>6.622.042</u></b>	<b><u>390.000</u></b>	<b><u>7.262.042</u></b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Særlige poster</b>		
I forbindelse med omlægning af prioritetslån er der i 2022 realiseret en kursgevinst på 1.119 t.kr., der er indtægtsført under finansielle indtægter i resultatopgørelsen.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	87.881	79.764
Andre omkostninger til social sikring	220	1.945
	<b>88.101</b>	<b>81.709</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	512.842	267.124
Regulering af tidligere års skat	888	1.012
	<b>513.730</b>	<b>268.136</b>
	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	16.175.303	13.711.748
Tilgang i årets løb	690.850	2.463.555
Afgang i årets løb	-871.499	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>15.994.654</b>	<b>16.175.303</b>
Afskrivninger 1. januar	-439.362	-374.640
Årets afskrivninger	-64.771	-64.722
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	8.636	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-495.497</b>	<b>-439.362</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.499.157</b>	<b>15.735.941</b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	76.495	162.745
Afgang i årets løb	0	-86.250
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>76.495</b>	<b>76.495</b>
Afskrivninger 1. januar	-66.495	-70.270
Årets afskrivninger	-3.000	-9.163
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	12.938
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-69.495</b>	<b>-66.495</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.000</b>	<b>10.000</b>
<b>6. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	0	1.229.150
Tilgang i årets løb	467.550	0
Afgang i årets løb	0	-1.229.150
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>467.550</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>467.550</b>	<b>0</b>

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 6.348 t.kr. efter 5 år.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.816 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.261 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 760 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.945 t.kr.



## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 116 t.kr., der stammer fra foretagne driftsøkonomiske afskrivninger på ikke-skattemæssigt afskrivningsberettigede bygninger.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.