

Inter Ejendomme ApS

Christian X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 32 77 76 43

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Peter Alexis Georg Jein
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Inter Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31. maj 2016

Direktion

Lars Brammer

Peter Alexis Georg Jein

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Inter Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Inter Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 31. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor

Martin S. Haaning
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Inter Ejendomme ApS Christian X's Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 32 77 76 43 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Brammer Peter Alexis Georg Jein
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Intertrade Holding ApS
Dattervirksomhed	Marselis Boulevard 28 ApS, Åbyhøj
Associeret virksomhed	Crescendo A/S, Viby

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Inter Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af ny tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Inter Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser 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>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	1.744.433	2.351.977
Andre driftsindtægter	6.679.524	0
Andre eksterne omkostninger	-769.520	-873.219
Bruttoresultat	7.654.437	1.478.758
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-219.775	-443.719
Driftsresultat	7.434.662	1.035.039
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.442.911	-417.689
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	224.644	-1.927.933
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	464.086	366.020
Andre finansielle indtægter	330.633	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.185.866	-1.938.209
Resultat før skat	7.711.070	-2.882.772
3 Skat af årets resultat	-1.323.426	11.393
Årets resultat	6.387.644	-2.871.379
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.249.866	-1.177.933
Overføres til overført resultat	5.137.778	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.693.446
Disponeret i alt	6.387.644	-2.871.379

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	21.419.992	48.753.996
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.419.992</u>	<u>48.753.996</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.075.222	0
6 Kapitalandel i associeret virksomhed	3.959.118	4.857.678
Andre tilgodehavender	308.940	413.851
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.343.280</u>	<u>5.271.529</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.763.272</u>	<u>54.025.525</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.198.936	10.967.161
Tilgodehavende selskabsskat	0	11.393
Andre tilgodehavender	17.419.734	1.836.274
Periodeafgrænsningsposter	0	68.860
Tilgodehavender i alt	<u>29.618.670</u>	<u>12.883.688</u>
Likvide beholdninger	<u>14.596.593</u>	<u>931.203</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>44.215.263</u>	<u>13.814.891</u>
Aktiver i alt	<u>70.978.535</u>	<u>67.840.416</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.484.340	2.357.678
9 Overført resultat	18.184.132	13.046.354
Egenkapital i alt	<u>20.793.472</u>	<u>15.529.032</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	18.271.693	29.440.669
Deposita	361.758	587.994
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.633.451</u>	<u>30.028.663</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	209.617	214.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	29.360
Gæld til tilknyttede virksomheder	29.990.429	21.880.931
Selskabsskat	1.323.426	0
Anden gæld	28.140	93.251
Periodeafgrænsningsposter	0	65.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.551.612</u>	<u>22.282.721</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>50.185.063</u>	<u>52.311.384</u>
Passiver i alt	<u>70.978.535</u>	<u>67.840.416</u>

11 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og drive virksomheder inden for ejendomme og tilknyttede brancher

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.015.891	1.118.810
Andre finansielle omkostninger	<u>1.169.975</u>	<u>819.399</u>
	<u>2.185.866</u>	<u>1.938.209</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>1.323.426</u>	<u>-11.393</u>
	<u>1.323.426</u>	<u>-11.393</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	49.396.333	39.723.573
Tilgang i årets løb	0	9.672.760
Afgang i årets løb	<u>-27.427.026</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>21.969.307</u>	<u>49.396.333</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-642.337	-198.618
Årets afskrivninger	-308.411	-443.719
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>401.433</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-549.315</u>	<u>-642.337</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>21.419.992</u>	<u>48.753.996</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	50.000	0
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. december 2015	50.000	50.000
Opskrivninger 1. januar 2015	-417.689	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.442.911	-417.689
Opskrivninger 31. december 2015	1.025.222	-417.689
Modregnet i tilgodehavender	0	367.689
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	367.689
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.075.222	0
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Marselis Boulevard 28 ApS	Åbyhøj	100 %
6. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	2.500.000	5.000.000
Afgang i årets løb	0	-2.500.000
Kostpris 31. december 2015	2.500.000	2.500.000
Opskrivninger 1. januar 2015	2.357.678	2.068.641
Årets resultatandel	224.644	-287.225
Tilbageførsel ved salg	0	-890.708
Værdiregulering over egenkapitalen	-1.123.204	1.466.970
Opskrivninger 31. december 2015	1.459.118	2.357.678
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.959.118	4.857.678
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Crescendo A/S	Viby	33,33 %

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	2.357.678	2.068.641
Resultatandel	1.249.866	-1.177.933
Værdiregulering	-1.123.204	1.466.970
	<u>2.484.340</u>	<u>2.357.678</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	13.046.354	-260.200
Årets overførte overskud eller underskud	5.137.778	-1.693.446
Modtaget koncerntilskud	0	15.000.000
	<u>18.184.132</u>	<u>13.046.354</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.481.310	29.654.848
Heraf forfalder inden for 1 år	-209.617	-214.179
	<u>18.271.693</u>	<u>29.440.669</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.574.116</u>	<u>28.812.120</u>
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med Crescendo Administration ApS. Det årlige honorar udgør 75 t.kr. Administrationsaftalen kan opsiges af partnerne med 3 måneders varsel til udløbet af et kalenderår.		

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Intertrade Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.