

# **Inter Ejendomme ApS**

**Christian X's Vej 56, 8260 Viby J**

**CVR-nr. 32 77 76 43**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

---

**Peter Alexis Georg Jein**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31. maj 2018

### **Direktion**

Lars Brammer

Peter Alexis Georg Jein

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Inter Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Inter Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 31. maj 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Martin S. Haaning**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32793

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Inter Ejendomme ApS Christian X's Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 32 77 76 43 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Brammer Peter Alexis Georg Jein
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Intertrade Holding ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	Marselis Boulevard 28 ApS, Åbyhøj Highlander IV, Skanderborg Bakker ApS, Viby J Smedeland 26B Komplementar ApS, Viby J K/S Smedeland 26B, Viby J
<b>Associeret virksomhed</b>	Crescendo A/S, Viby

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Årets nettoomsætning udgør 444.298 kr. mod 869.699 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.904.244 kr. mod 4.785.613 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler, samt omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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 i 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

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

Bygninger	10-60 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	444.298	869.699
Andre driftsindtægter	2.006.006	5.368.589
Andre eksterne omkostninger	-360.681	-429.501
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.089.623</b>	<b>5.808.787</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-75.218	-290.937
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.014.405</b>	<b>5.517.850</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.878.871	-256.711
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	2.066.507	769.005
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	576.384	587.737
Andre finansielle indtægter	51.989	189.800
1 Øvrige finansielle omkostninger	-346.396	-727.764
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.241.760</b>	<b>6.079.917</b>
2 Skat af årets resultat	-1.337.516	-1.294.304
<b>Årets resultat</b>	<b>7.904.244</b>	<b>4.785.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.698.665	137.286
Overføres til overført resultat	3.205.579	4.648.327
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.904.244</b>	<b>4.785.613</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	4.174.681	8.218.893
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.174.681</u>	<u>8.218.893</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.003.161	12.556.628
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	6.595.328	4.528.821
Andre tilgodehavender	106.080	209.030
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.704.569</u>	<u>17.294.479</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.879.250</u></b>	<b><u>25.513.372</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.393.451	21.587.325
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	53.447	0
Andre tilgodehavender	1.605.809	2.009.158
Tilgodehavender i alt	<u>22.052.707</u>	<u>23.596.483</u>
Likvide beholdninger	3.791.451	706.703
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>25.844.158</u></b>	<b><u>24.303.186</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>50.723.408</u></b>	<b><u>49.816.558</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.620.989	2.922.324
8	Overført resultat	26.038.039	22.832.460
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>33.784.028</u></b>	<b><u>25.879.784</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	22.872	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>22.872</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	2.713.506	6.220.767
	Deposita	70.850	142.550
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.784.356</u>	<u>6.363.317</u>
	Gældsforpligtelser	163.966	148.298
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.550.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.811.861	13.729.692
	Selskabsskat	1.314.610	1.294.301
	Anden gæld	4.291.715	2.401.166
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.132.152</u>	<u>17.573.457</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.916.508</u></b>	<b><u>23.936.774</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>50.723.408</u></b>	<b><u>49.816.558</u></b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>11 Eventualposter</b>			
<b>12 Nærtstående parter</b>			



## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	275.847	328.866
Andre finansielle omkostninger	<u>70.549</u>	<u>398.898</u>
	<b><u>346.396</u></b>	<b><u>727.764</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.314.610	1.294.304
Årets regulering af udskudt skat	22.872	0
Regulering af tidligere års skat	<u>34</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.337.516</u></b>	<b><u>1.294.304</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	8.728.117	21.969.307
Afgang i årets løb	<u>-4.215.041</u>	<u>-13.241.190</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>4.513.076</u></b>	<b><u>8.728.117</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-509.224	-549.315
Årets afskrivninger	-75.218	-290.937
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>246.047</u>	<u>331.028</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>-338.395</u></b>	<b><u>-509.224</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>4.174.681</u></b>	<b><u>8.218.893</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	11.663.125	50.000
Tilgang i årets løb	10.377.500	11.613.125
Afgang i årets løb	<u>-11.563.125</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>10.477.500</u></b>	<b><u>11.663.125</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2017	768.511	1.025.222
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.512.474	-256.711
Årets tilbageførsler på afgang	<u>102.049</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>2.383.034</u></b>	<b><u>768.511</u></b>
Modregnet i tilgodehavender	<u>1.142.627</u>	<u>124.992</u>
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b><u>1.142.627</u></b>	<b><u>124.992</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>14.003.161</u></b>	<b><u>12.556.628</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Marselis Boulevard 28 ApS	Åbyhøj	100 %
Highlander IV, Skanderborg Bakker ApS	Viby J	100 %
Smedeland 26B Komplementar ApS	Viby J	100 %
K/S Smedeland 26B	Viby J	100 %

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>5. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2017	2.500.000	2.500.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2017	2.028.821	1.459.118
Årets resultatandel	2.066.507	769.005
Udbytte	0	-500.000
Værdiregulering over egenkapitalen	0	300.698
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>4.095.328</b>	<b>2.028.821</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>6.595.328</b>	<b>4.528.821</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Crescendo A/S	Viby	33,33 %
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Anpartskapitalen består af 125.000 anparter a 1 kr. og multipla heraf.		
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	2.922.324	2.484.340
Resultatandel	4.698.665	137.286
Værdiregulering	0	300.698
	<b>7.620.989</b>	<b>2.922.324</b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	22.832.460	18.184.132
Årets overførte overskud eller underskud	3.205.579	4.648.328
	<b>26.038.039</b>	<b>22.832.460</b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.877.472	6.369.065
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-163.966</u>	<u>-148.298</u>
	<b><u>2.713.506</u></b>	<b><u>6.220.767</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.057.642</u>	<u>5.627.576</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.877 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.175 t.kr.

**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.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Intertrade Holding ApS, CVR-nr. 20868902 som administrationsselskab 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 mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

**12. Nærtstående parter****Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Intertrade Holding ApS, Adresse Strandvejen 102 E, 6. 2900 Hellerup.