

# **Intension Ejendomme ApS**

Næstmark 25 , 6200 Aabenraa

CVR-nr. 32780687

## **Årsrapport for 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2018

---

Torben Eskildsen  
Dirigent

**Intension Ejendomme ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Intension Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Intension 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. 30. september samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 5. december 2017

### **Direktion**

Torben Eskildsen  
Direktør

**Intension Ejendomme ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Intension Ejendomme ApS Næstmark 25 6200 Aabenraa
Telefon	74 62 34 40
Telefax	74 62 03 25
E-mail	torben@intension.dk
CVR-nr.	32780687
Stiftelsesdato	3. marts 2010
Hjemsted	Aabenraa
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Torben Eskildsen, Direktør
<b>Advokat</b>	Compass Advokatfirma Kystvej 22 6200 Aabenraa
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Storegade 31 6200 Aabenraa

Intension Ejendomme ApS

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 149.278, hvilket betegnes som tilfredsstillende.

Virksomhedens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.933.819 og en egenkapital på kr. 274.278.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Virksomhedens forventede udvikling

Det forventes, at virksomheden i indeværende år vil opnå en positiv udvikling i omsætning og resultat.

**Intension Ejendomme ApS****Anvendt regnskabspraksis****Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Intension Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

**Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**Generelt****Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

**Resultatopgørelsen****Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

## Intension Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	1.500.000

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

**Intension Ejendomme ApS****Anvendt regnskabspraksis****Hensatte forpligtelser****Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Variabelt forrentede lån som banklån og lån hos kreditinstitutter indregnes til dagsværdi, idet selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, der indregnes til dagsværdi. Forskydning i dagsværdien af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

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

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Intension Ejendomme ApS

**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>301.847</b>	<b>302.855</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.660	-12.660
<b>Driftsresultat</b>		<b>289.187</b>	<b>290.195</b>
Finansielle omkostninger		-95.575	-98.043
<b>Resultat før skat</b>		<b>193.612</b>	<b>192.152</b>
Skat af årets resultat		-44.335	-42.347
<b>Årets resultat</b>		<b>149.277</b>	<b>149.805</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		149.278	149.805
<b>Resultatdisponering</b>		<b>149.278</b>	<b>149.805</b>

Intension Ejendomme ApS

**Balance 30. september**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.671.784	2.684.444
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.671.784</b>	<b>2.684.444</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		209.607	13.120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>209.607</b>	<b>13.120</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.881.391</b>	<b>2.697.564</b>
Udskudte skatteaktiver		24.700	21.900
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.700</b>	<b>21.900</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.728</b>	<b>89.996</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>52.428</b>	<b>111.896</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.933.819</b>	<b>2.809.460</b>

Intension Ejendomme ApS

Balance 30. september

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Udbytte for regnskabsåret		149.278	149.805
<b>Egenkapital</b>		<b>274.278</b>	<b>274.805</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.420.802	1.489.722
Anden gæld, herunder skyldige skatter og sociale bidrag		1.212.778	1.018.873
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>2.633.580</b>	<b>2.508.595</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.961	26.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.961</b>	<b>26.060</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.659.541</b>	<b>2.534.655</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.933.819</b>	<b>2.809.460</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

**Noter**

		2016/17	2015/16
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.420.802	70.000	1.070.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og sociale bidrag	1.212.778	57.056	1.134.358
	<b>2.633.580</b>	<b>127.056</b>	<b>2.204.358</b>

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ikke nogen eventualforpligtelser.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for egne gældsforpligtelser er deponeret følgende:

Ejerpantebrev nom. kr. 1.609.000 i Ejendommen Næstmark 25, 6200 Aabenraa

Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 i Ejendommen Næstmark 25, 6200 Aabenraa

Den bogførte værdi af det pantsatte aktiv udgør kr. 2.671.784.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Eskildsen

Direktør

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 87.116.40.184

2018-03-07 20:20:18Z

NEM ID 

## Torben Eskildsen

Dirigent

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 87.116.40.184

2018-03-07 20:21:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SIK3H-EI8G4-1Y5SV-ID6LP-NLLEO-EABJ5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>