

## **Inter Ejendomsudvikling A/S**

Tingvad 15, 8471 Sabro

CVR-nr. 36464844

### **Årsrapport 2018**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2019

---

Jens Jensen  
Dirigent

**Inter Ejendomsudvikling A/S**

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Inter Ejendomsudvikling A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Inter Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 25. april 2019

#### **Direktion**

Frank Christensen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Jens Jensen  
Formand

Jan Kaae Christensen

Frank Christensen

## **Inter Ejendomsudvikling A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

#### **Virksomheden**

Inter Ejendomsudvikling A/S

Tingvad 15

8471 Sabro

CVR-nr.

36464844

Stiftelsesdato

17. december 2014

Hjemsted

Favrskov

Regnskabsår

1. januar 2018 - 31. december 2018

#### **Direktion**

Frank Christensen, Direktør

#### **Kapitalejere iht selskabsloven**

#### **Pengeinstitut**

Sydbank

Storetorv 12

8000 Århus C

## **Inter Ejendomsudvikling A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg af ejendomme samt projektering af ejendomsprojekter.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

#### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -145.675, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 2.235.340, og en egenkapital på kr. -817.562.

Årets resultat er utilfredsstillende, men afledt af driftsudgifter på selskabets ejendom, der har været sat til salg gennem 1-2 år uden held, uanset at udbudsprisen nu er reduceret.

På baggrund af ovenstående forhold har selskabet på statustidspunktet tabt hele sin selskabskapital, hvilket ledelsen er opmærksom på. Selskabets arbejdskapital og finansieringsforhold er dog på plads via tilsagn fra selskabets ejerkreds og tilknyttede virksomheder.

Selskabets kapitalforhold kan efter behov reetableres via konvertering af udlån fra tilknyttede virksomheder til ny ansvarlig selskabskapital. Selskabets ledelse afventer salg af den renoverede ejendom, før der tages stilling til nye aktiviteter i selskabet.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

#### **Forventninger til fremtiden**

Selskabets ledelse har valgt midlertidigt at udleje den udbudte ejendom til videresalg på grund af et svært lokal ejendomsmarked. Selskabets ledelse acceptereer under denne midlertidige udlejningsperiode et mindre underskud på driften, under forudsætning af, at det lokale ejendomsmarked herefter har rettet sig, således at der igen er basis for salg af ejendommen på normale markedsmæssige vilkår.

Der vil også blive arbejdet på at få omlagt lån i ejendommen med henblik på at få indhentet et lavere forrenttet lån i forhold til det nuværende dyrere pantebrevslån.

## **Inter Ejendomsudvikling A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Inter Ejendomsudvikling A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg efter regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre ekstraordinære omkostninger

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Bygninger	20-50 år	0%
Der afskrives ikke på grunde		

### Finansielle indtægter og omkostninger

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Beholdning af ejendomme til videresalg måles til kostpris eller tilnærmet dagsværdi på statutidspunktet.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Ikke indbetalt selskabskapital**

Ikke-indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke-indbetalte selskabskapital på en særskilt linje fratrækkes den tegnede selskabskapital. Et beløb svarende til den ikke-indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke-indbetalt selskabskapital".

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 skatteaktiver 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 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 for betalte acontoskatter.



**Inter Ejendomsudvikling A/S**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Inter Ejendomsudvikling A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-24.382</b>	<b>-35.188</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24.382</b>	<b>-35.188</b>
Andre finansielle indtægter		-5	0
Finansielle omkostninger		-121.288	-124.562
<b>Resultat før skat</b>		<b>-145.675</b>	<b>-159.750</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-145.675</b>	<b>-159.750</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-145.675	-159.750
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-145.675</b>	<b>-159.750</b>

Inter Ejendomsudvikling A/S

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver bestemt for salg		2.197.956	2.157.506
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.197.956</b>	<b>2.157.506</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.169	181.661
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.169</b>	<b>181.661</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.215</b>	<b>8.227</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.235.340</b>	<b>2.347.394</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.235.340</b>	<b>2.347.394</b>

## Inter Ejendomsudvikling A/S

### Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.275.895	-1.130.221
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-41.667	-41.667
<b>Egenkapital</b>	2	<b>-817.562</b>	<b>-671.888</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.365.000	1.425.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.643.148	1.594.282
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.008.148</b>	<b>3.019.282</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.754	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>44.754</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.052.902</b>	<b>3.019.282</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.235.340</b>	<b>2.347.394</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Inter Ejendomsudvikling A/S

### Noter

2018

2017

#### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har alene haft ansat en ulønnet direktør til at varetage selskabets administrative funktioner.

Gennemsnitligt antal beskæftigede 1 1

#### 2. Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for ikke indbetalt selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	500.000	-41.667	-1.130.221	-671.888
Afrunding egenkapital primo			1	1
Forslag til årets resultatdisponering			-145.675	-145.675
	<b>500.000</b>	<b>-41.667</b>	<b>-1.275.895</b>	<b>-817.562</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.365.000	60.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.643.148	0	1.000.000
	<b>3.008.148</b>	<b>60.000</b>	<b>1.000.000</b>

Selskabets beholdning af ejendomme til videresalg forventes solgt indenfor 5 år, hvorunder der forventes at ske indfrielse af langfristede lån til kreditinstitutter.

#### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor t.kr. 1.365, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.198 under ejendomme til videresalg under omsætningsaktiver.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.