

Inter Ejendomsudvikling A/S

Tingvad 15, 8471 Sabro

CVR-nr. 36464844

Årsrapport 2016

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

Jens Jensen
Dirigent

Inter Ejendomsudvikling A/S

Indholdsfortegnelse

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

Inter Ejendomsudvikling A/S

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 30. april 2017

Direktion

Frank Christensen
Direktør

Bestyrelse

Jens Jensen
Formand

Jan Kaae Christensen

Frank Christensen
Direktør

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 2016 - 31. december 2016
Direktion	Frank Christensen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	TTV Invest ApS, Hammel F.C. Mølballe Holding ApS, Sabro JJ Consults ApS, Vejle
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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -1.089.179, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 3.715.321, og en egenkapital på kr. -512.138.

Årets resultat er meget utilfredsstillende efter realisation af tab på solgt projektejendom ligesom det efter ledelsens vurdering har været behov for nedskrivning af renoveret ejendom, der nu har stået til salg i over 9 måneder til for høj en udbudspris i lokalområdet.

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 forventer at bibeholde det nuværende aktivitetsniveau, og forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Inter Ejendomsudvikling A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2016 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og 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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter bl.a. ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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 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.

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Inter Ejendomsudvikling A/S

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-862.126	325.607
Driftsresultat		-862.126	325.607
Andre finansielle indtægter		4.481	1.179
Finansielle omkostninger		-268.500	-171.112
Resultat før skat		-1.126.145	155.674
Skat af årets resultat	1	36.966	-36.966
Årets resultat		-1.089.179	118.708
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.089.179	118.708
Resultatdisponering		-1.089.179	118.708

Inter Ejendomsudvikling A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Aktiver			
Aktiver bestemt for salg		2.402.261	3.725.219
Varebeholdninger		2.402.261	3.725.219
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	63.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		201.661	230.515
Andre tilgodehavender		0	5.435
Tilgodehavender		201.661	298.950
Likvide beholdninger		1.111.399	121.525
Omsætningsaktiver		3.715.321	4.145.694
Aktiver		3.715.321	4.145.694

Inter Ejendomsudvikling A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	500.000	500.000
Overført resultat	3	-970.471	118.708
Ikke indbetalt virksomhedskapital	4	-41.667	-41.667
Egenkapital		-512.138	577.041
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.388.422	2.750.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.755	162.637
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.594.282	617.350
Selskabsskat		0	38.666
Kortfristede gældsforpligtelser		4.227.459	3.568.653
Gældsforpligtelser		4.227.459	3.568.653
Passiver		3.715.321	4.145.694
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Inter Ejendomsudvikling A/S

Noter

	2016	2014/15
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-36.966	36.966
	-36.966	36.966
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
<p>Selskabet er stiftet den 17. december 2014, hvorunder der på stiftelsestidspunktet alene er indbetalt kr. 125.000.</p>		
3. Øvrige reserver		
Saldo primo	118.708	0
Årets tilgang	-1.089.179	118.708
Saldo ultimo	-970.471	118.708
4. Reserve for ikke indbetalt aktiekapital		
Saldo primo	-41.667	-375.000
Årets tilgang, kontant indbetalt andel af ikke indbetalt aktiekapital	0	333.333
Saldo ultimo	-41.667	-41.667

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor t.kr. 2.388, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.402 under ejendomme til videresalg under omsætningsaktiver.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.