

## **Inter Ejendomsudvikling A/S**

Tingvad 15, 8471 Sabro

CVR-nr. 36464844

### **Årsrapport 2017**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. maj 2018

---

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**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 19. marts 2018

#### **Direktion**

Frank Christensen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Jens Jensen  
Formand

Jan Kaae Christensen

Frank Christensen  
Direktør

## Inter Ejendomsudvikling A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Inter Ejendomsudvikling A/S Tingvad 15 8471 Sabro
CVR-nr.	36464844
Stiftelsesdato	17. december 2014
Hjemsted	Favrskov
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Frank Christensen, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	TTV Invest ApS, Hammel F.C. Mølballe Holding ApS, Sabro JJ Consults ApS, Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -159.750, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 2.347.394, og en egenkapital på kr. -671.888.

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 forventer at bibeholde det nuværende aktivitetsniveau, og forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Inter Ejendomsudvikling A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2017 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.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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 acontoskatte.

##### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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



## Inter Ejendomsudvikling A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-35.188</b>	<b>-862.126</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-35.188</b>	<b>-862.126</b>
Andre finansielle indtægter		0	4.481
Finansielle omkostninger		-124.562	-268.500
<b>Resultat før skat</b>		<b>-159.750</b>	<b>-1.126.145</b>
Skat af årets resultat	2	0	36.966
<b>Årets resultat</b>		<b>-159.750</b>	<b>-1.089.179</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-159.750	-1.089.179
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-159.750</b>	<b>-1.089.179</b>

Inter Ejendomsudvikling A/S

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver bestemt for salg		2.157.506	2.402.261
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.157.506</b>	<b>2.402.261</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		181.661	201.661
<b>Tilgodehavender</b>		<b>181.661</b>	<b>201.661</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.227</b>	<b>1.111.399</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.347.394</b>	<b>3.715.321</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.347.394</b>	<b>3.715.321</b>

## Inter Ejendomsudvikling A/S

### Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført resultat	4	-1.130.221	-970.471
Ikke indbetalt virksomhedskapital	5	-41.667	-41.667
<b>Egenkapital</b>		<b>-671.888</b>	<b>-512.138</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.425.000	2.388.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	244.755
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.594.282	1.594.282
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.019.282</b>	<b>4.227.459</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.019.282</b>	<b>4.227.459</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.347.394</b>	<b>3.715.321</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Inter Ejendomsudvikling A/S

### Noter

2017

2016

#### 1. Personaleomkostninger

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

#### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

0	-36.966
<b>0</b>	<b>-36.966</b>

#### 3. Virksomhedskapital

Saldo primo

500.000	500.000
---------	---------

**Saldo ultimo**

<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
----------------	----------------

#### 4. Øvrige reserver

Saldo primo

-970.471	118.708
----------	---------

Årets tilgang

-159.750	-1.089.179
----------	------------

**Saldo ultimo**

<b>-1.130.221</b>	<b>-970.471</b>
-------------------	-----------------

#### 5. Reserve for ikke indbetalt aktiekapital

Saldo primo

-41.667	-41.667
---------	---------

Årets tilgang, kontant indbetalt andel af ikke indbetalt aktiekapital

0

**Saldo ultimo**

<b>-41.667</b>	<b>-41.667</b>
----------------	----------------

#### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stor t.kr. 1.425, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.157 under ejendomme til videresalg under omsætningsaktiver.

Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.