

Inter Eiendom AS
2018

Resultatregnskap

Inter Eiendom AS

	Note	2018	2017
Salgsinntekter		194 490 351	10 381 981
Andre driftsinntekter		1 128 762	4 559 772
Sum driftsinntekter		195 619 113	14 941 753
Varekostnad		156 835 340	637 697
Lønnskostnad	4,7	9 099 446	7 795 234
Avskrivning varige driftsmidler	9	20 132	33 709
Annen driftskostnad		2 354 448	2 668 017
Sum driftskostnad		168 309 365	11 134 657
Driftsresultat		27 309 748	3 807 096
Inntekt på investering i datterselskap		589 265	6 029 628
Annen renteinntekt		1 794 652	2 376 345
Annen finansinntekt		1 857 395	1 215 078
Sum finansinntekter		4 241 311	9 621 051
Rentekostnad til foretak i samme konsern		194 557	0
Annen rentekostnad		18 331 614	41 479
Annen finanskostnad		462 436	4 787 977
Sum finanskostnader		18 988 606	4 829 456
Sum netto finansposter		-14 747 294	4 791 596
Ordinært resultat før skattekostnad		12 562 454	8 598 692
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 456 146	568 938
Ordinært resultat		10 106 308	8 029 754
Årsresultat		10 106 308	8 029 754
Overført annen egenkapital		10 106 308	8 029 754
Sum disponert		10 106 308	8 029 754

Balanse

Inter Eiendom AS

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.		48 998	39 130
Sum varige driftsmidler	9	48 998	39 130
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		69 089 236	35 864 215
Lån til foretak i samme konsern	1,2	3 825 002	0
Investering i tilknyttet selskap	1	45 705 966	32 648 500
Lån til tilknyttet selskap	1,2	52 898 358	61 949 857
Investeringer i aksjer og andeler	1	1 000	1 000
Obligasjoner og andre fordringer	1,2	3 446 303	7 842 528
Sum finansielle anleggsmidler		174 965 866	138 306 101
Sum anleggsmidler		175 014 864	138 345 231
Omløpsmidler			
Varer		39 906 362	85 532 730
Fordringer			
Kundefordringer		2 585 332	1 793 267
Andre fordringer		197 459 709	13 589 811
Sum fordringer		200 045 041	15 383 078
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	7 980 996	9 682 601
Sum omløpsmidler		247 932 398	110 598 410
Sum eiendeler		422 947 262	248 943 641

Balanse

Inter Eiendom AS

	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	1 129 340	1 129 340
Overkurs		5 569 849	5 569 849
Sum innskutt egenkapital		6 699 189	6 699 189
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 313 365	77 207 057
Sum opptjent egenkapital		87 313 365	77 207 057
Sum egenkapital	6	94 012 554	83 906 246
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 912 960	456 814
Sum avsetninger for forpliktelser		2 912 960	456 814
Annen langsiktig gjeld			
Aksjonærlån	3	20 072 000	18 923 900
Obligasjonslån	2	0	34 998 400
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	210 867 193	84 245 692
Øvrig langsiktig gjeld	1	53 198 573	18 943 503
Sum annen langsiktig gjeld	2	284 137 766	157 111 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 220 342	5 070 641
Skyldige offentlige avgifter		1 139 549	988 161
Annen kortsiktig gjeld		34 524 092	1 410 285
Sum kortsiktig gjeld		41 883 982	7 469 087
Sum gjeld		328 934 709	165 037 395
Sum egenkapital og gjeld		422 947 262	248 943 641


Larvik, 22.05.2019
Styret for Inter Eiendom AS



Jan Hansen
Styrets leder



Roger Strøm
Styremedlem



Bjørn Tveter
Styremedlem

Noter til regnskapet 2018

Inter Eiendom AS

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Valuta

Pengeposter i utenlands valuta vurderes til kursen ved regnskapsårets slutt.

Varer

Varer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp.

Noter til regnskapet 2018

Inter Eiendom AS

Note 1 Konsern, tilknyttet selskap, andre aksjer mv.

Inter Eiendom AS har eierandel i følgende selskaper:

Selskapsnavn	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets	Selskapets
				Egenkap. 31.12.2018	resultat 2018
Inter Eiendom Prosjektpartner AS	2008+2018	Larvik	100,0 %	2 301 653	-1 201 143
Nansetveien 105 Larvik DA	2003	Larvik	99,0 %	6 495 784	-8 961
Jegersborggata 2 AS	2011	Larvik	100,0 %	998 961	-12 710
Kvartal 69 Sandefjord AS	2017	Larvik	100,0 %	2 216 265	98 854
Ullern Utvikling AS	2004 + 2016	Asker	100,0 %	4 208 084	-4 570
Inter Eiendom Finans AS	2018	Larvik	100,0 %		
Inter Eiendom Sandefjord 4 AS	2018	Larvik	100,0 %		
Nybyen Dr.sgt. 17-25 AS	2018	Larvik	100,0 %	8 055 576	335 343
Inter Eiendom Sandefjord AS	2012+2018	Larvik	100,0 %	10 338 291	10 081 104
Grand Holding AS	2006+2018	Larvik	43,7 %	92 770 842	616 558
Skaginor AS	2007	Larvik	50,0 %	8 686 505	162 546
Solsiden Holmestrand AS	2008	Larvik	50,0 %	10 420 381	730 482
Balozi AS	2007	Larvik	50,0 %	3 627 457	-48 720
Solåsen Larvik AS	2008	Larvik	50,0 %	836 030	-65 228
Larvik By AS	2004	Larvik	1 aksje	-	-
HH Inter Utvikling AS	2015	Larvik	50,0 %	-2 669 665	-2 442 995

Manglende tall for resultat og egenkapital i oversikten skyldes ikke-ferdigstilte regnskaper for de gjeldende selskaper.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

Mellomværende med selskap i samme konsern:

	2018	2017
Fordringer	3 825 002	0
Gjeld	50 598 573	18 943 503

Note 2 Fordringer og gjeld / pantstillelser og garantier

Fordringer og gjeld:

	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	56 344 661
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år	20 072 000

Pantstillelser og lignende:

Pantstillelse og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pant	210 867 193	Varebeholdning/prosjekter	39 906 362
		Aksjer Grand Holding AS	27 950 966
		Aksjer Skaginor AS	11 950 000
		Aksjer Inter Eiendom Prosjektpartner AS	17 119 286
		Bankkonto	0
		Tomter, bygninger i underliggende selskaper	0

Selskapet har stillet selvskyldnerkausjon på kr 65 538 758 for tilknyttede selskap. Garantiansvar pr 31.12.2018 kr 9 301 545.

Noter til regnskapet 2018
Inter Eiendom AS

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen består av 112 934 aksjer à kr 10

Aksjonærer:

Tiur Holding AS	72 %
Tveter Invest AS	10 %
Viken Consult AS	15 %
Tholfsen Invest AS	3 %
	100 %

Inkludert i langsiktig gjeld er gjeld til aksjonærselskaper på kr 20 072 000

Note 4 Lønnskostnader, ant. ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Gjennomsnittlig antall årsverk :	9	7
	2018	2017
Lønninger	7 509 293	6 420 026
Arb.g.avg.	1 135 335	974 327
Pensjonskostnader	342 371	303 695
Andre personalkostnader	112 447	97 186
	<u>9 099 446</u>	<u>7 795 234</u>

Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 62 866

Kostnadsført honorar for andre tjenester utgjør kr 26 943

Daglig leder har mottatt lønn med kr 1 506 481,- og annen godtgjørelse med kr 149 066,- i 2018.

Note 5 Skattekostnad

	2018	2017
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Skatt avgitt konsernbidrag		-
Endring i utsatt skatt	2 456 146	568 938
Sum skattekostnad	<u>2 456 146</u>	<u>568 938</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	12 562 454	8 598 692
Permanente forskjeller	51 913	58 239
Andre forskjeller	-1 949 052	-6 655 224
Konsernbidrag	589 265	451 628
Endring i midlertidige forskjeller	-29 469 395	-9 514 329
Fremførbart underskudd		-
Årets skattegrunnlag	<u>-18 214 815</u>	<u>-7 060 994</u>

Noter til regnskapet 2018
Inter Eiendom AS

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-583 335	-467 335
Gevinst- og tapskonto	198 750	248 437
Anleggsmidler	-27 833	-40 420
Tilvirkningskontrakter	37 592 583	3 750 000
Andre forskjeller	1 336 380	5 556 468
Underskudd til fremføring	-25 275 809	-7 060 994
Sum	13 240 736	1 986 156

Utsatt skatt / skattefordel (-)	2 912 962	456 816
---------------------------------	-----------	---------

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2017	1 129 340	5 569 849	77 207 057	83 906 246
Årets resultat			10 106 308	10 106 308
Avsatt til utbytte			0	0
Pr. 31.12.2018	1 129 340	5 569 849	87 313 365	94 012 554

Note 7 Innskuddspensjon

Innskuddsplan

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstillende kravene etter denne loven.

Note 8 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 420 708 bundne skattetrekksmidler.

Note 9 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	SUM
Anskaffelseskost 01.01	1 310 983	1 310 983
Tilgang	30 000	30 000
Avgang		-
Anskaffelseskost 31.12	1 340 983	1 340 983
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 291 985	1 291 985
Bokført verdi pr. 31.12.	48 998	48 998
Årets avskrivning	20 132	20 132

**Revisjonsfirmaet
Schumacher & Hammer AS**

Medlem av Den norske Revisorforening
Org. nr 988 520 292

Trond Schumacher
Statsautorisert revisor
Vidar Hammer
Registrert revisor

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Inter Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Inter Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 10 106 308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som

Postadresse:
Postboks 2177
3255 Larvik

Kontoradresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Telefon: 33 18 72 90
E-post: post@revisorfirmaet.no

følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Larvik, 22. mai 2019

Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS


Trond Schumacher

Statsautorisert revisor