

Inter Eiendom AS
2019

Resultatregnskap

Inter Eiendom AS

	Note	2019	2018
Salgsinntekter		8 634 918	0
Andre driftsinntekter		9 387 452	0
Sum driftsinntekter		18 022 369	0
Varekostnad		8 253 058	0
Lønnskostnad	4,7	10 021 755	0
Avskrivning varige driftsmidler	9	28 464	0
Annen driftskostnad	4	2 827 270	0
Sum driftskostnad		21 130 548	0
Driftsresultat		-3 108 178	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		1 000 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 031 092	0
Annen renteinntekt		986 765	0
Annen finansinntekt		13 038 507	0
Sum finansinntekter		22 056 364	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		4 262 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		394 488	0
Annen rentekostnad		9 290 675	0
Annen finanskostnad		4 217 374	0
Sum finanskostnader		18 164 536	0
Sum netto finansposter		3 891 828	0
Ordinært resultat før skattekostnad		783 649	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 064 822	0
Ordinært resultat		1 848 471	0
Årsresultat		1 848 471	0
Overført annen egenkapital		1 848 471	0
Sum disponert		1 848 471	0

Balanse

Inter Eiendom AS

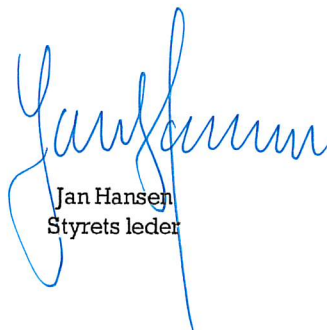
	Note	2019	2018
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	9	43 534	0
Sum varige driftsmidler		43 534	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	54 934 960	0
Lån til foretak i samme konsern	1	170 916 464	0
Investering i tilknyttet selskap	1	17 705 000	0
Lån til tilknyttet selskap	1	9 418 050	0
Investeringer i aksjer og andeler	1	1 000	0
Obligasjoner og andre fordringer		15 981 728	0
Sum finansielle anleggsmidler		268 957 203	0
Sum anleggsmidler		269 000 737	0
Omløpsmidler			
Varer		16 400 000	0
Fordringer			
Kundefordringer		637 516	0
Andre fordringer		11 391 390	0
Sum fordringer		12 028 906	0
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	6 170 029	0
Sum omløpsmidler		34 598 935	0
Sum eiendeler		303 599 672	0

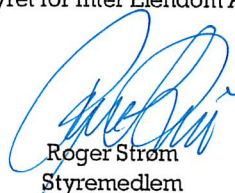
Balanse

Inter Eiendom AS

	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	1 129 340	0
Annen innskutt egenkapital		5 569 849	0
Sum innskutt egenkapital		6 699 189	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		89 161 836	0
Sum opptjent egenkapital		89 161 836	0
Sum egenkapital	6	95 861 025	0
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	142 258 185	0
Langsiktig konserngjeld	1	6 939 300	0
Øvrig langsiktig gjeld	1,3	37 970 291	0
Sum annen langsiktig gjeld		187 167 776	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		419 874	0
Skyldige offentlige avgifter		1 385 742	0
Annen kortsiktig gjeld		18 765 255	0
Sum kortsiktig gjeld		20 570 871	0
Sum gjeld		207 738 647	0
Sum egenkapital og gjeld		303 599 672	0

LARVIK, 26.03.2020
Styret for Inter Eiendom AS


Jan Hansen
Styrets leder


Roger Strøm
Styremedlem


Bjørn Tveter
Styremedlem

Noter til regnskapet 2019 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.

Fisjon

Inter Eiendom AS har inngått i en fisjon/fusjon i 2019.

Overdragende selskap	Inter Eiendom AS org.nr. 976 549 570	Avviklet
Overtakende selskap	Inter Eiendom AS org.nr 922 154 740	
	Mosserødveien 17 AS org.nr. 922 154 716	

Fisjon/fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet, med virkning fra 1.1.2019.

Noter til regnskapet 2019
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. <u>31.12.2019</u>	resultat <u>2019</u>
Nansetveien 105 Larvik DA	2003	Larvik	99,0 %	6 486 949	-8 836
Jegersborggata 2 AS	2011	Larvik	100,0 %	1 138 074	139 113
Kvartal 69 Sandefjord AS	2017	Larvik	100,0 %	2 216 265	99 890
Ullern Utvikling AS	2004 + 2016	Asker	100,0 %		
Inter Eiendom Finans AS	2018	Larvik	100,0 %	27 930 247	-327 312
HH Inter Utvikling AS	2015+2019	Larvik	100,0 %	350 002	-1 542 107
Skaginor AS	2007	Larvik	50,0 %	3 686 505	-5 000 000
Solsiden Holmestrand AS	2008	Larvik	50,0 %	8 478 630	58 250
Balozi AS	2007	Larvik	50,0 %	3 493 842	-133 615
Solåsen Larvik AS	2008	Larvik	50,0 %	727 222	-108 808
Larvik By AS	2004	Larvik	1 aksje	-	-

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

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden unntatt aksjene i HH Inter Utvikling AS. som er regnskapsmessig nedskrevet med kr 4 462 000 i 2019.

Mellomværende med selskap i samme konsern:

	2019	2018
Fordringer	170 919 464	0
Gjeld	13 245 991	0

Note 2 Fordringer og gjeld / pantstillelser og garantier

Fordringer og gjeld:

	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	196 316 242
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år	11 735 325

Pantstillelser og lignende:

Pantstillelse og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi pant
Pant	142 258 185	Eiendom/prosjekt i arbeid	16 400 000

Selskapets bankforbindelser har tatt pant i underliggende selskapers eiendeler som sikkerhet for gjeld/lån.

Selskapet har stillet selvskyldnerkausjon på kr 28 212 500 for tilknyttede selskap.

Garantiansvar pr 31.12.2019 kr 8 716 309.

Noter til regnskapet 2019 Inter Eiendom AS

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen består av 1 000 aksjer pål. kr 1 129,34

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 29 063 600

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

Gjennomsnittlig antall årsverk :	9	0
	2019	2018
Lønninger	8 312 350	0
Arb.g.avg.	1 251 689	0
Pensjonskostnader	352 294	0
Andre personalkostnader	105 423	0
	<hr/>	<hr/>
	10 021 756	0

Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 87 044

Kostnadsført honorar for andre tjenester utgjør kr 236 754

Daglig leder, Jan Hansen, har mottatt lønn med kr 1 819 994,- og annen godtgjørelse med kr 82 943,-.

Daglig leder, Ole Petter Tholfsen, har mottatt lønn med kr 1 257 940,- og annen godtgjørelse med kr 6 053,-.

Note 5 Skattekostnad

	2019	2018
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Skatt avgitt konsernbidrag	1 848 138	-
Endring i utsatt skatt	-2 912 960	-
Sum skattekostnad	<hr/>	<hr/>
	-1 064 822	-
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	783 649	-
Permanente forskjeller	22 526	-
Andre forskjeller	-5 938 065	-
Konsernbidrag	-8 400 629	-
Endring i midlertidige forskjeller	38 808 328	-
Fremførbart underskudd	-25 275 809	-
Årets skattegrunnlag	<hr/>	<hr/>
	-	-

Noter til regnskapet 2019
Inter Eiendom AS

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-423 312	-583 335
Gevinst- og tapskonto	158 999	198 750
Anleggsmidler	-27 470	-27 833
Tilvirkningskontrakter	-	37 592 583
Andre forskjeller	-	1 336 380
Underskudd til fremføring	-	-25 275 809
Sum	-291 783	13 240 736

Utsatt skatt / skattefordel (-)	-64 192	2 912 962
---------------------------------	---------	-----------

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skattefordel er ikke balasført slik reglene for små foretak tillater.

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2018		-	0	0
Stiftelse 15.01.2019	30 000			30 000
Fisjon med kap. økn. 25.4.201	1 053 674	5 569 849	87 313 365	93 936 888
Kapitalnedsettelse 25.04.2019	-30 000			-30 000
Fusjon med kap.økning 29.4.20	75 666			75 666
Årets resultat			1 848 471	
Avsatt til utbytte			0	0
Pr. 31.12.2019	1 129 340	5 569 849	89 161 836	95 861 025

Note 7 Innskuddspensjon

Innskuddsplan

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

Note 8 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 574 204 bundne skattetrekkmidler.

Note 9 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	SUM
Anskaffelseskost 01.01	1 340 983	1 340 983
Tilgang	23 000	23 000
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12	1 363 983	1 363 983
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 320 449	1 320 449
Bokført verdi pr. 31.12.	43 534	43 534
Årets avskrivning	28 964	28 964

Noter til regnskapet 2019

Inter Eiendom AS

Note 10 Transaksjoner med nærstående

Inter Eiendom AS har foretatt flere transaksjoner med nærstående parter.

Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

Aksje/eiendom	Salgsobjekt	Beløp	Nærstående part (Kjøper)	
Eiendom	Ranvikveien 63	6 900 000	Ranvik Terrasse AS	Datterselskap
	Gevinst	493 750		
Eiendom	Kilgata 17 B	12 300 000	Kilgata 17 AS	Datterselskap
	Gevinst/tap	-		
Eiendom	Fredrik Stangs gate 14	3 500 000	Fredrik Stangs Gate AS	Datterselskap
	Gevinst	230 200		
Aksjer	Kilgata 17 AS	9 074 534	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Tap	-1 488		
Aksjer	Kilgata 19 AS	20 063 566	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Gevinst/tap	-		
Aksjer	Nybyen Dronningensgate 27-31	30 000	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Gevinst/tap	-		
Aksjer	Nybyen Dronningensgate 17-25	33 050 000	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Gevinst	33 265		
Aksjer	Inter Eiendom Prosjektpartner A	13 500 000	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Tap	-3 619 286		
Aksjer	Ranvik Terrasse AS	30 000	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Gevinst/tap	-		
Aksjer	Mosserødveien 17 AS	4 212 000	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Gevinst	4 182 000		
Aksjer	Grand Holding AS	27 950 966	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Gevinst/tap	-		
Aksjer	Inter Eiendom Sandefjord AS	10 350 000	Inter Eiendom Finans AS	Datterselskap
	Gevinst	8 780 000		
	Gevinst aksjer	12 995 265		
	Tap aksjer	-3 620 774		
	Gevinst eiendommer	723 950		

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 1 848 471. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 avviklet.

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

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, 2. april 2020

Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS



Trond Harald Schumacher

Statsautorisert revisor

Inter Eiendom AS

Organisasjonsnummer 922154740

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 06.04.2020

1. Åpning

På grunnlag av innkalling av 26.03.2020, ble ordinær generalforsamling i Inter Eiendom AS åpnet av styreleder Jan Hansen den 06.04.2020, kl. 18.00 i selskapets lokaler i Larvik. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

Følgende aksjeeiere var representert ved fullmektiger:

Tiur Holding AS ved flm. Jan Hansen: 720 aksjer.

Tveter Invest AS ved flm. Bjørn Tveter: 100 aksjer

Viken Consult AS ved flm. Roger Strøm: 150 aksjer

Tholfsen Invest AS ved flm. Ole Petter Tholfsen : 30 aksjer.

2. Valg av møteleder og protokollfører

Som møteleder ble Jan Hansen valgt. Som protokollfører ble Jan Hansen valgt. Roger Strøm ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse

Resultatregnskapet og balansen med noter ble gjennomgått. Revisors beretning ble lest. Spørsmål til regnskapet ble tilfredsstillende besvart. Deretter ble resultatregnskapet og balansen enstemmig godkjent.

4. Disponering av overskudd

Styrets forslag om disponering av årsoverskuddet kr 1 848 471 ble enstemmig godkjent med følgende disponering:

Overføring til annen egenkapital:

kr 1 848 471

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det ble vedtatt godtgjørelse til styret på kr 0.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til revisor

Det ble vedtatt at godtgjørelse til revisor godkjennes etter regning.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

Larvik, 06.04.2020


Jan Hansen
Møteleder


Roger Strøm