

**Inter Eiendom Finans AS**  
**2020**

---

## Resultatregnskap

---

### Inter Eiendom Finans AS

	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	3	647 688	294 146
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>647 688</b>	<b>294 146</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-647 688</b>	<b>-294 146</b>
Inntekt på investering i datterselskap		578 366	464 171
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		379 888	476 133
Annen renteinntekt		852	27 280
Annen finansinntekt		13 518 436	4 465 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 477 542</b>	<b>5 432 584</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 423 510	2 657 573
Annen rentekostnad		5 465 583	5 570 727
Annen finanskostnad		37 480	280 516
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 926 574</b>	<b>8 508 816</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>5 550 969</b>	<b>-3 076 232</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 903 280</b>	<b>-3 370 378</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	-609 180
<b>Ordinært resultat</b>		<b>4 903 280</b>	<b>-2 761 198</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 903 280</b>	<b>-2 761 198</b>
Overført annen egenkapital		-5 096 720	0
Avsatt til utbytte		10 000 000	0
Overført til udekket tap		0	-2 761 198
<b>Sum disponert</b>		<b>4 903 280</b>	<b>-2 761 198</b>

---

## Balanse

---

### Inter Eiendom Finans AS

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	86 138 100	91 402 664
Lån til foretak i samme konsern	8	7 884 400	16 383 100
Investering i tilknyttet selskap	8	27 950 966	27 950 966
Obligasjoner og andre fordringer		33 792 996	8 762 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>155 766 462</b>	<b>144 498 730</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>155 766 462</b>	<b>144 498 730</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		945 232	3 233 167
<b>Sum fordringer</b>		<b>945 232</b>	<b>3 233 167</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	6	<b>1 966 947</b>	<b>1 310 050</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 912 179</b>	<b>4 543 217</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>158 678 641</b>	<b>149 041 947</b>

---

## Balanse


---

### Inter Eiendom Finans AS

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	500 000	500 000
Overkurs		23 263 697	28 111 610
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 763 697</b>	<b>28 611 610</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>23 763 697</b>	<b>28 611 610</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	1	55 000 000	55 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	0	10 312 500
Langsiktig konserngjeld	2,8	69 692 000	54 633 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>124 692 000</b>	<b>119 945 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 144	169 538
Utbytte		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		220 800	315 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 222 944</b>	<b>484 838</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 914 944</b>	<b>120 430 338</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>158 678 641</b>	<b>149 041 947</b>

LARVIK, 15.03.2021

Styret for Inter Eiendom Finans AS



Jan Hansen  
Styrets leder

## Inter Eiendom Finans AS Noter til regnskapet 2020

### 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/Langsktlig 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.

**Inter Eiendom Finans AS**  
**Noter til regnskapet 2020**

**Note 1 Fordringer og gjeld / pantstillelser og garantier**

**Fordringer og gjeld:**

	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år:	0
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år:	0

**Pantstillelser og lignende:**

Pantstillelse og lignende	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi pant
Pant	55 000 000	Aksjer	86 138 100
		Bankkonto	1 900 366
		konsernlån	7 884 400

Selskapets bankforbindelse har tatt pant i nærstående selskap sine eiendeler som sikkerhet for lån. Selskapet har stillet sikkerhet for morselskap med kr 66 000 000.

**Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.**

Aksjekapitalen består av 500 000 aksjer à kr 1.

Aksjonærer er:

Inter Eiendom AS 100 %

Inkludert i langsiktig konserngjeld er gjeld til Inter Eiendom AS med kr 54 400 000

**Note 3 Lønnskostnader, ant. ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.**

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder.

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 72 003

Kostnadsført honorar for andre tjenester utgjør kr 38 770

**Inter Eiendom Finans AS**  
**Noter til regnskapet 2020**

**Note 4 Skattekostnad**

	2020	2019
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>		
Betalbar skatt	-	-
Skatt av mottatt konsernbidrag	.-	-609 180
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	<u>-</u>	<u>-609 180</u>
 <b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>		
Resultat før skattekostnad	4 903 280	-3 370 378
Permanente forskjeller	-	-
Andre forskjeller	-14 096 802	-4 929 171
Konsernbidrag	-	3 233 167
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Fremførbart underskudd	-	-
Årets skattegrunnlag	<u>-9 193 522</u>	<u>-5 066 382</u>
 <b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>		
Fordringer	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-
Anleggsmidler	-	-
Andre forskjeller	-	-
Underskudd til fremføring	<u>-19 499 739</u>	<u>-11 133 390</u>
Sum	<u>-19 499 739</u>	<u>-11 133 390</u>
 Utsatt skatt / skattefordel (-)	 -4 289 943	 -2 449 346

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

**Note 5 Egenkapital**

	Aksje- kapital	Annen inn- skutt J/K	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Egenkapital Sum
Egenkapital 31.12.2019	500 000	2 182 571	34 780 000	-8 850 961	28 611 610
Nettoføring EK i.t.t.		-2 182 571	-6 668 390	8 850 961	-
Årets resultat				4 903 280	4 903 280
Foreslått utbytte				-10 000 000	-10 000 000
Nettoføring			-5 041 983	5 041 983	-
Mottatt konsernbidrag		-	248 807		248 807
Pr. 31.12.2020	500 000	-	23 318 434	-54 737	23 763 697

**Koronapandemien**

Selskapet har ikke vært påvirket av pandemien i noen grad.

**Note 6 Bundne midler**

Av investående i bank er kr 0 bundne skattetrekksmidler.

**Inter Eiendom Finans AS**  
**Noter til regnskapet 2020**

**Note 7 Innskuddspensjon**

Selskapet faller utenfor ordningen om OTP.

**Note 8 Konsern, tilknyttet selskap, andre aksjer mv.**

Inter Eiendom Finans AS har eierandel i følgende selskaper:

Selskapsnavn	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets Egenkap. 31.12.2020	Selskapets resultat 2020
Inter Eiendom Prosjektpartner AS	2019	Larvik	100,0 %	7 928 549	7 701 765
Kilgata 17 AS	2019	Larvik	100,0 %	-873 281	-498 863
Kilgata 19 AS	2019	Larvik	100,0 %	-125 715	-36 101
Nybyen Dr.sgt. 27-31 AS	2019	Larvik	100,0 %	-831 332	-398 804
Ranvik terrasse AS	2019	Asker	100,0 %	-663 356	-335 054
Mohagen Sandefjord AS	2019	Larvik	100,0 %	-659 221	-331 269
Fredrik Stangs Gate AS	2019	Larvik	100,0 %	-117 400	-10 836
Nybyen Dr.sgt. 17-25 AS	2019	Larvik	100,0 %	8 041 985	122 393
Inter Eiendom Sandefjord AS	2019	Larvik	100,0 %	13 095 443	3 380 787
Grand Holding AS	2019	Larvik	21,9 %		

Bvt. manglende tall for resultat og egenkapital i oversikten skyldes ikke-lørdigstilte regnskaper for de gjeldende selskaper.

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.

Mellomværende med selskap i samme konsern:

	2020	2019
Fordringer	7 884 400	16 383 100
Gjeld	-15 292 000	0



**Revisjonsfirmaet  
Schumacher & Hammer AS**

Medlem av Den norske Revisorforening  
Org. nr 988 520 292

**Trond Schumacher**  
Statsautorisert revisor  
**Vidar Hammer**  
Statsautorisert revisor

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Inter Eiendom Finans AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Inter Eiendom Finans AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 903 280. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 følge av

---

**Postadresse:**  
Torsvang 3  
3271 Larvik

**Kontoradresse:**  
Torsvang 3  
3271 Larvik

**Telefon: 33 18 72 90**  
post@revisorfirmaet.no

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 bokføringsskikk i Norge.

LARVIK, 17. mars 2021  
Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS



Trond Harald Schumacher  
Statsautorisert revisor

# Inter Eiendom Finans AS

Organisasjonsnummer 921461283

## PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.03.2021

### 1. Åpning

På grunnlag av innkalling av 15.03.2021, ble ordinær generalforsamling i Inter Eiendom Finans AS åpnet av styreleder Jan Hansen den 22.03.2021, 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:

Inter Eiendom AS ved flm. Jan Hansen: 500 000 aksjer.

### 2. Valg av møteleder og protokollfører

Som møteleder ble Jan Hansen valgt. Som protokollfører ble Jan Hansen valgt.

### 3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse

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

### 4. Disponering av årsoverskudd

Styrets forslag om disponering av årsoverskuddet kr 4 903 280 ble enstemmig godkjent med følgende dekning:

Avsatt til utbytte	kr 10 000 000
Overføring fra overkursfond:	kr (5 096 720)

### 5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det ble vedtatt godtgjørelse til styret på kr 0.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

Larvik, 22.03.2021

Jan Hansen  
Møteleder

