

**IQ Real Estate Denmark ApS**  
**c/o Bowltech Danmark A/S, Henrik Rantzaus Vej 19, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 30 60 68 09**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2017.

---

Claus Roed  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Selskabsoplysninger**

- 5 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for IQ Real Estate Denmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. marts 2017

### **Direktion**

Claus Roed  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i IQ Real Estate Denmark ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for IQ Real Estate Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Kolding, den 30. marts 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørgen L. Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

IQ Real Estate Denmark ApS  
c/o Bowltech Danmark A/S  
Henrik Rantzaus Vej 19  
6000 Kolding

CVR-nr.: 30 60 68 09  
Stiftet: 5. juni 2007  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Claus Roed, Direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

### Dattervirksomhed

Copenhagen Bowling Center ApS, Kolding

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for IQ Real Estate Denmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter IQ Real Estate Denmark ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>  | <u>2016</u>    | <u>2015</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>   | <b>-21.000</b> | <b>-14.000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>-21.000</b> | <b>-14.000</b> |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed            | 853.678        | 548.191        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 86.000         | 272.000        |
| 2 Andre finansielle omkostninger                           | -5.798         | -277.972       |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>912.880</b> | <b>528.219</b> |
| 3 Skat af årets resultat                                   | -8.932         | 4.700          |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>903.948</b> | <b>532.919</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                |                |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 853.678        | 548.191        |
| Overføres til overført resultat                            | 50.270         | 0              |
| Disponeret fra overført resultat                           | 0              | -15.272        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>903.948</b> | <b>532.919</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
| 4                        | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed         | 2.632.974               | 1.779.296               |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>2.150.000</u>        | <u>2.150.000</u>        |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>4.782.974</u>        | <u>3.929.296</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>4.782.974</u></b> | <b><u>3.929.296</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 81.786                  | 0                       |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 0                       | 4.700                   |
|                          | Andre tilgodehavender                        | <u>4.250</u>            | <u>0</u>                |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>86.036</u>           | <u>4.700</u>            |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>402.854</u>          | <u>458.638</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>488.890</u></b>   | <b><u>463.338</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>5.271.864</u></b> | <b><u>4.392.634</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>               |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 5                         | Virksomhedskapital   | 200.000                 | 200.000                 |
| 6                         | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.507.974               | 1.654.296               |
| 7                         | Overført resultat  | <u>2.540.958</u>        | <u>2.490.688</u>        |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b><u>5.248.932</u></b> | <b><u>4.344.984</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Selskabsskat   | 8.932                   | 0                       |
|                           | Anden gæld   | <u>14.000</u>           | <u>47.650</u>           |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | <u>22.932</u>           | <u>47.650</u>           |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b><u>22.932</u></b>    | <b><u>47.650</u></b>    |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b><u>5.271.864</u></b> | <b><u>4.392.634</u></b> |

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets formål var oprindeligt at eje og udleje bygninger, hvorfra der forhandles artikler til bowling-branchen. Ejendom i Sverige blev i 2011 frasolgt og selskabet har igennem det 100 % ejede datterselskab Copenhagen Bowling Center ApS investeret i en ejendom i Kastrup på Amager, der udlejes til center med bowling, restaurant, konferencer og events.

|  | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>       |                         |                         |
| Renter, tilknyttede virksomheder               | 0                       | 254.025                 |
| Andre renteomkostninger                        | 5.798                   | 23.947                  |
|  | <b><u>5.798</u></b>     | <b><u>277.972</u></b>   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>               |                         |                         |
| Skat af årets resultat                         | 8.932                   | 0                       |
| Årets regulering af udskudt skat               | 0                       | -4.700                  |
|  | <b><u>8.932</u></b>     | <b><u>-4.700</u></b>    |
| <b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b> |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2016                        | 125.000                 | 125.000                 |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>              | <b><u>125.000</u></b>   | <b><u>125.000</u></b>   |
| Opskrivninger 1. januar 2016                   | 1.654.296               | 1.106.105               |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill   | 853.678                 | 548.191                 |
| <b>Opskrivninger 31. december 2016</b>         | <b><u>2.507.974</u></b> | <b><u>1.654.296</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> | <b><u>2.632.974</u></b> | <b><u>1.779.296</u></b> |
| <b>Tilknyttet virksomhed:</b>                  |                         |                         |
|  | <b>Hjemsted</b>         | <b>Ejerandel</b>        |
| Copenhagen Bowling Center ApS                  | Kolding                 | 100 %                   |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>                   |                         |                         |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016              | 200.000                 | 125.000                 |
| Kontant kapitaludvidelse                       | 0                       | 75.000                  |
|  | <b><u>200.000</u></b>   | <b><u>200.000</u></b>   |

**Noter**

|  | <u>31/12 2016</u>       | <u>31/12 2015</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b> |                         |                         |
| Reserve for opskrivninger 1. januar 2016                             | 1.654.296               | 1.106.105               |
| Årets opskrivning  | <u>853.678</u>          | <u>548.191</u>          |
|  | <b><u>2.507.974</u></b> | <b><u>1.654.296</u></b> |
| <b>7. Overført resultat</b>  |                         |                         |
| Overført resultat 1. januar 2016                                     | 2.490.688               | -294.040                |
| Årets overførte overskud eller underskud                             | 50.270                  | -15.272                 |
| Overkurs ved kapitalforhøjelse                                       | <u>0</u>                | <u>2.800.000</u>        |
|  | <b><u>2.540.958</u></b> | <b><u>2.490.688</u></b> |

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er deponeret:  
 Udbytteerklæring (ingen udbytte uden aftale med Nordea Bank)

**9. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 161 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.