

# IndoorSki Ejendomme ApS

Egegårdsvej 76, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 33 24 13 05

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.09.17

Rolf Tybjerg-Jeppesen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

---

---

**Selskabet**

---

IndoorSki Ejendomme ApS  
Egegårdsvej 76  
2610 Rødovre

Hjemsted: Rødovre  
CVR-nr.: 33 24 13 05  
Stiftet: 6. oktober 2010  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Rolf Tybjerg-Jeppesen

---

**Bestyrelse**

---

Gary Edwards  
Rolf Tybjerg-Jeppesen  
Claus Linde

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 for IndoorSki Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 27. september 2017

**Direktionen**

Rolf Tybjerg-Jeppesen

**Bestyrelsen**

Gary Edwards

Rolf Tybjerg-Jeppesen

Claus Linde

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i IndoorSki Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IndoorSki Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 27. september 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel  
Statsaut. revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i, at drive og udleje ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom er værdiansat til t.DKK 9.400 på baggrund af mægler vurdering. Ved værdiansættelsen er der taget højde for, at Rødovre Kommunes kommuneplan for 2014 giver mulighed for etablering af etageboliger. Ejendommen er således skønsmæssigt værdiansat, hvorfor der er usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Af selskabets gæld på t.DKK 2.932 har kreditorer for t.DKK 1.062 afgivet erklæring om udelukkende at kræve tilgodehavende indfriet, såfremt likviditeten tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 30.06.18. På denne baggrund aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.16 - 30.06.17 udviser et resultat på DKK -804.650 mod DKK 225.000 for tiden 01.07.15 - 30.06.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.037.839.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2016/17 DKK	2015/16 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>250.025</b>	<b>279</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>250.025</b>	<b>279</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.175.000	56
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-924.975</b>	<b>335</b>
2	Finansielle indtægter	-654	-1
3	Finansielle omkostninger	-105.992	-116
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.031.621</b>	<b>218</b>
4	Skat af årets resultat	226.971	7
	<b>Årets resultat</b>	<b>-804.650</b>	<b>225</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-804.650	225
	<b>I alt</b>	<b>-804.650</b>	<b>225</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.17	30.06.16
Note		DKK	t.DKK
	Investeringsejendomme	9.400.000	10.575
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.400.000</b>	<b>10.575</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.400.000</b>	<b>10.575</b>
	Andre tilgodehavender	190	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>190</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.550</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.740</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.405.740</b>	<b>10.575</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.17	30.06.16
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	81.000	81
	Overført resultat	4.956.839	5.761
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.037.839</b>	<b>5.842</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.435.593	1.664
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.435.593</b>	<b>1.664</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.606.193	1.704
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	123.734	79
6	Anden gæld	938.030	1.037
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.667.957</b>	<b>2.820</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	100.000	100
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	13
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	16
	Deposita	82.100	82
	Anden gæld	37.251	38
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>264.351</b>	<b>249</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.932.308</b>	<b>3.069</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.405.740</b>	<b>10.575</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.15 - 30.06.16			
Saldo pr. 01.07.15	81.000	5.536.722	5.617.722
Forslag til resultatdisponering	0	224.767	224.767
Saldo pr. 30.06.16	81.000	5.761.489	5.842.489
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17			
Saldo pr. 01.07.16	81.000	5.761.489	5.842.489
Forslag til resultatdisponering	0	-804.650	-804.650
Saldo pr. 30.06.17	81.000	4.956.839	5.037.839

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ejendommen er værdiansat til t.DKK 9.400 på baggrund af mægler vurdering. Ved værdiansættelsen er der taget højde for at Rødovre Kommunes kommuneplan for 2014 giver mulighed for etablering af etageboliger. Ejendommen er således skønsmæssigt værdiansat, hvorfor der er usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Af selskabets gæld på t.DKK 2.932 har kreditorer for t.DKK 1.062 afgivet erklæring om udelukkende at kræve tilgodehavende indfriet, såfremt likviditeten tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 30.06.18. På denne baggrund aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	2016/17 DKK	2015/16 t.DKK
--	----------------	------------------

## 2. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	-654	-1
I alt	-654	-1

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	104.983	115
Øvrige finansielle omkostninger	1.009	1
I alt	105.992	116

## 4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-226.971	-7
I alt	-226.971	-7

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris primo pr. 01.07.16	3.645.667
Kostpris primo pr. 30.06.17	3.645.667
Opskrivninger primo pr. 01.07.16	6.929.333
Opskrivninger i året	-1.175.000
Opskrivninger primo pr. 30.06.17	5.754.333
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	9.400.000

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Gæld i alt 30.06.17 DKK	Gæld i alt 30.06.16 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	1.706.193	1.804
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristet)	0	123.734	79
Anden gæld (langfristet)	0	938.030	1.037
I alt	100.000	2.767.957	2.920

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.17.

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.706 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.400

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse .

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.