

# IndoorSki Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.11.16

Rolf Tybjerg-Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 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

---

**Bestyrelse**

---

Gary Edwards, medlem  
Rolf Tybjerg-Pedersen, medlem  
Claus Linde, medlem

---

**Direktion**

---

Rolf Tybjerg-Pedersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for IndoorSki Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 27. oktober 2016

**Direktionen**

Rolf Tybjerg-Pedersen

**Bestyrelsen**

Gary Edwards

Rolf Tybjerg-Pedersen

Claus Linde

**Til kapitalejerne i IndoorSki Ejendomme ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for IndoorSki Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. oktober 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

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

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 224.767 mod t.DKK 493 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.842.489.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Af selskabets resultat før skat på t.DKK 218 kan t.DKK 54 henføres til værdiregulering af selskabets ejendom, jf. nedenstående.

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi ved tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme med en kapitaliseringsfaktor på 8,75%. Ejendommen er værdiansat til t.DKK 10.575 på baggrund heraf. Ved værdiansættelsen er der taget højde for at Rødovre Kommunes kommuneplan for 2014 giver mulighed for etablering af etageboliger. Ejendommen er således skønsomt værdiansat, hvorfor der er usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Af selskabets gæld på t.DKK 3.070 har kreditorer for t.DKK 1.198 afgivet erklæring om udelukkende at kræve tilgodehavende indfriet, såfremt likviditeten tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 30.06.17. På denne baggrund aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>279.457</b>	<b>241</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>279.457</b>	<b>241</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	54.000	500
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>333.457</b>	<b>741</b>
Andre finansielle omkostninger	-115.691	-123
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-115.691</b>	<b>-123</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>217.766</b>	<b>618</b>
2 Skat af årets resultat	7.001	-125
<b>Årets resultat</b>	<b>224.767</b>	<b>493</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	224.767	493
<b>I alt</b>	<b>224.767</b>	<b>493</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	10.575.000	10.500
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.575.000</b>	<b>10.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.575.000</b>	<b>10.500</b>
	Andre tilgodehavender	190	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>190</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>190</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.575.190</b>	<b>10.500</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	81.000	81
	Overført resultat	5.761.489	5.537
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.842.489</b>	<b>5.618</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.662.565	1.669
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.662.565</b>	<b>1.669</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.705.691	1.800
	Anden gæld	1.198.260	1.132
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.903.951</b>	<b>2.932</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	98.565	100
	Gæld til kreditinstitutter	12.962	5
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	82
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.400	16
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	38
	Anden gæld	38.258	40
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>166.185</b>	<b>281</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.070.136</b>	<b>3.213</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.575.190</b>	<b>10.500</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50'	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **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 virksomhedsovertagelser, 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**

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Af selskabets gæld på t.DKK 3.070 har kreditorer for t.DKK 1.198 afgivet erklæring om udelukkende at kræve tilgodehavende indfriet, såfremt likviditeten tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 30.06.17. På denne baggrund aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi ved tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme med en kapitaliseringsfaktor på 8,75%. Ejendommen er værdiansat til t.DKK 10.575 på baggrund heraf. 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.

	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
<b>2. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	-7.001	125
I alt	-7.001	125

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.15	3.624.667
Tilgang i året	21.000
Kostpris pr. 30.06.16	3.645.667
Opskrivninger pr. 30.06.15	6.875.333
Opskrivninger i året	54.000
Opskrivninger pr. 30.06.16	6.929.333
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	10.575.000



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	81.000	5.043.486
Forslag til resultatdisponering	0	493.236
Saldo pr. 30.06.15	81.000	5.536.722

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	81.000	5.536.722
Forslag til resultatdisponering	0	224.767
Saldo pr. 30.06.16	81.000	5.761.489

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**5. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.16 DKK	Gæld i alt 30.06.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	98.565	1.295.294	1.804.256	1.900
Anden gæld	0	0	1.198.260	1.132
I alt	98.565	1.295.294	3.002.516	3.032

## 6. Eventualforpligtelser

Ingen.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.904 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.575.