

# **OUTDOOR-INDOOR ApS**

Niels Brocks Gade 6, 5 th  
1574 København V

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/03/2018**

---

**Finn Lassen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            OUTDOOR-INDOOR ApS  
Niels Brocks Gade 6, 5 th  
1574 København V

CVR-nr:                    33243413  
Regnskabsår:            01/10/2016 - 30/09/2017

**Bankforbindelse**       Sparekassen Vendsyssel  
Vesterbrogade 24  
1574 København  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.16 – 30.09.17 for Outdoor- Indoor ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 – 30.09.17.

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

Direktionen anser forsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04/03/2018

## Direktion

Finn Lassen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser forsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består fremover i investering, drift og salg af ejendomme samt beslægtet virksomhed. Selskabet købte i 2017 en udlejningsejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.16 – 30.09.17 udviser et resultat på kr. – 44.178 mod kr. -1.982 for tiden 01.10.15 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på kr. 517.458.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

## Strategi og målsætninger

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen målsætning er at der skal igangsættes en større renovering af ejendommen i 2018. Som indebærer facaderenoovering og nye vinduer mv. Ejendommens positive udvikling forventes at fortsætte i det kommende år.

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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 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.

### 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.

### Andre finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til dagsværdi baseret på Colliers Puls afkastkrav til ældre boligejendomme i Midtjylland. Afkastkravet er 6,25%. Årets resultat er omregnet til helårsresultat.

### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, garantbeviser og aktier, der måles til børskurs på statusdage

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til dagsværdi baseret på Colliers Puls afkastkrav til ældre boligejendomme i Midtjylland. Afkastkravet er 6,25%. Årets resultat er omregnet til helårsresultat.

**Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, garantbeviser og aktier, der måles til børskurs på statusdage

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 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 beskattingsregler, 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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til dagsværdi baseret på Colliers Puls afkastkrav til ældre boligejendomme i Midtjylland. Afkastkravet er 6,25%. Årets resultat er omregnet til helårsresultat.

**Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, garantbeviser og aktier, der måles til børskurs på statusdage

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunde**

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

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>126.405</b>	<b>-1.958</b>
Personaleomkostninger .....	1	-12.061	-337
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>114.344</b>	<b>-2.295</b>
Andre finansielle indtægter .....		379	
Øvrige finansielle omkostninger .....		-41.250	-247
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>73.473</b>	<b>-2.542</b>
Skat af årets resultat .....	2	-137.164	559
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-63.691</b>	<b>-1.983</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-63.691	-1.983
<b>I alt</b> .....		<b>-63.691</b>	<b>-1.983</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		3.200.000	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.200.000</b>	
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		20.000	
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.000</b>	
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.220.000</b>	
Andre tilgodehavender .....		24.340	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>24.340</b>	
Likvide beholdninger .....			309
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>24.340</b>	<b>309</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.244.340</b>	<b>309</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Andre reserver .....		550.000	
Overført resultat .....		-132.055	-68.364
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>497.945</b>	<b>11.636</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		117.651	-19.513
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>117.651</b>	<b>-19.513</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.050.212	
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.050.212</b>	
Gæld til realkreditinstitutter .....		51.000	
Gæld til banker .....		766	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		37.271	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		489.495	8.186
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>578.532</b>	<b>8.186</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.628.744</b>	<b>8.186</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.244.340</b>	<b>309</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2015/16 kr.
Løn og gager	10.237	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.824	337
	<u>12.061</u>	<u>337</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-137164	559
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-137.164</u>	<u>559</u>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank har anpartshaveren stillet personlig kaution.

Til sikkerhed for gæld til bank er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 500.000