

OUTDOOR-INDOOR ApS

Niels Brocks Gade 6, 5 th
1574 København V

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/03/2019

Finn Lassen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse	5
-------------------------	---

Balance	6
---------------	---

Noter	8
-------------	---

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 33243413
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Ledelsesberetning

LEDELSBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og forpagtning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til en skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastmodel med et fastsat afkastkrav efter Colliers Puls afkastkrav til ældre boligejendomme i Randers området. Afkastkravet er 5,75%

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 – 30.09.18 udviser et resultat på kr. 298.702 mod t.kr. 486 for tiden 01.10.17 - 30.09.18. Balancen viser en egenkapital på kr. 796.647

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 2019. Som indebær ny facade, nye vinduer mv. Det var meningen at renoveringen skulle være startet i 2018 men blev ikke igangsat af forskellige årsager.

Ejendommens positive udvikling forventes at fortsætte i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		191.609	126.405
Personaleomkostninger	1	-20.921	-12.061
Resultat af ordinær primær drift		170.688	114.344
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	300.000	
Andre finansielle indtægter		637	379
Øvrige finansielle omkostninger		-88.661	-41.250
Ordinært resultat før skat		382.664	73.473
Skat af årets resultat		-83.962	-137.164
Årets resultat		298.702	-63.691
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		298.702	-63.691
I alt		298.702	-63.691

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		3.500.000	3.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.500.000	3.200.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.000	20.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		20.000	20.000
Anlægsaktiver i alt		3.520.000	3.220.000
Andre tilgodehavender		36.500	24.340
Tilgodehavender i alt		36.500	24.340
Likvide beholdninger		4.275	
Omsætningsaktiver i alt		40.775	24.340
Aktiver i alt		3.560.775	3.244.340

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Andre reserver			550.000
Overført resultat		716.647	-132.055
Egenkapital i alt		796.647	497.945
Hensættelse til udskudt skat		187.000	117.651
Hensatte forpligtelser i alt		187.000	117.651
Gæld til realkreditinstitutter		1.998.896	2.050.212
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.998.896	2.050.212
Gæld til realkreditinstitutter		52.000	51.000
Gæld til banker			766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.268	37.271
Skyldig selskabsskat		14.837	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		439.127	489.495
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		578.232	578.532
Gældsforpligtelser i alt		2.577.128	2.628.744
Passiver i alt		3.560.775	3.244.340

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	14.912	10.237
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	6.009	1.824
	<u>20.921</u>	<u>12.061</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et driftsresultat på t.kr. 217 for den ejede ejendom (t.kr. 200 i 2017) ved en forventet udlejningsprocent på 90 % og et afkastkrav på 5,75 % (6,25 % 2017).

Selskabet har også forpagtede 2 boligejendomme.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommene anvendes til boligudlejning med beliggenhed i Ulstrup. Tomgangen har historisk været lav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	
Afkastprocent	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	3.800.000	3.500.000	
3.200.000			
Ændring i dagsværdi	300.000	0	
-300.000			

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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.

4. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om anvendt regnskabspraksis

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret