



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østre Havnevej 2, 2. sal  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VESTERENG IDRÆTSZONE A/S**  
**C/O DANSK FIRMAIDRÆT, STOREBÆELTSVEJ 11, 5800 NYBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. maj 2024

---

Peder Bisgaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	VESTERENG IDRÆTSZONE A/S c/o Dansk Firmaidræt, Storebæltsvej 11 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 16 60 88 90 Stiftet: 1. november 1992 Kommune: Nyborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peder Bisgaard, formand Ib Østergaard Katrine Nørskov Claus Schou Jensen Emil Tarp
<b>Direktion</b>	Mette Mandrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for VESTERENG IDRÆTSZONE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 21. maj 2024

Direktion:

---

Mette Mandrup

Bestyrelse:

---

Peder Bisgaard  
Formand

---

Ib Østergaard

---

Katrine Nørskov

---

Claus Schou Jensen

---

Emil Tarp

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i VESTERENG IDRÆTSZONE A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for VESTERENG IDRÆTSZONE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 21. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Kurup Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet ejer en investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i den afkastbaserede metode.

Der henvises til regnskabets note 3 for de anvendte kriterier for målingen af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 102 tkr. mod et overskud på 12tkr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>235.130</b>	<b>109.824</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-57.690	-43.151
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>177.440</b>	<b>66.673</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-46.820	-50.600
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>130.620</b>	<b>16.073</b>
Skat af årets resultat.....	2	-28.737	-3.783
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>101.883</b>	<b>12.290</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		101.883	12.290
<b>I ALT</b> .....		<b>101.883</b>	<b>12.290</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		173.069	172.606
Investeringsjendomme.....		10.250.000	10.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>10.423.069</b>	<b>10.422.606</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.423.069</b>	<b>10.422.606</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		140.165	11.585
Periodeafgrænsningsposter.....		8.396	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>148.561</b>	<b>11.585</b>
Likvide beholdninger.....		104.125	154.452
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>252.686</b>	<b>166.037</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.675.755</b>	<b>10.588.643</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		2.568.845	2.466.961
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.068.845</b>	<b>2.966.961</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		184.293	155.556
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>184.293</b>	<b>155.556</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.677.777	1.800.295
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.998.499	2.998.499
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.676.276</b>	<b>4.798.794</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		122.518	121.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		234.991	167.432
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.388.832	2.378.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.746.341</b>	<b>2.667.332</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.422.617</b>	<b>7.466.126</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.675.755</b>	<b>10.588.643</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	2.466.962	2.966.962
Forslag til resultatdisponering.....		101.883	101.883
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.568.845</b>	<b>3.068.845</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.820	50.600	
	<b>46.820</b>	<b>50.600</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	28.737	3.783	
	<b>28.737</b>	<b>3.783</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....	1.026.735	9.915.544	
Tilgang.....	58.153	0	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.084.888</b>	<b>9.915.544</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	854.129	0	
Årets afskrivninger.....	57.690	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>911.819</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	334.456	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>334.456</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>173.069</b>	<b>10.250.000</b>	

Selskabet ejer en investeringsejendom på 2.968 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende på lejet grund i Århus og består af hhv. en sportshal på 1.100 m<sup>2</sup>, cafe/køkken på 260 m<sup>2</sup> og kontor/velfærd faciliteter på 1.608 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, dog henset til periodisk indhentet mæglervurdering.

Afkastgraden udgør 6,5% pr. 31.12.2023 (6% pr. 31.12.2022).

Investeringsejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 3.454 kr./m<sup>2</sup>.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**3**
**Følsomhedsanalyse:**

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening, samt forventede afkastningskrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet løbende udvikler sig.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 8,3%.

	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
6,00%	11.104.514	10.250.000	854.514
6,25%	10.660.160	10.250.000	410.160
6,50%	10.250.000	10.250.000	0
6,75%	9.870.233	10.250.000	-379.767
7,00%	9.517.602	10.250.000	-732.398

**Langfristede gældsforpligtelser**
**4**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.800.295	122.518	1.178.489	1.921.905
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.998.499	0	0	2.998.499
	<b>4.798.794</b>	<b>122.518</b>	<b>1.178.489</b>	<b>4.920.404</b>

**Eventualposter mv.**
**5**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingaftale med en restforpligtelse på 33 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**6**

Samtlige rettigheder i henhold til lejekontrakt vedrørende lejet grund er pantsat til Realkredit Danmark.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.000 tkr., der giver pant i bygninger. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld til Dansk Firmaidrætsforbund.

**Medarbejderforhold**
**7**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VESTERENG IDRÆTSZONE A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, herunder lokaleomkostninger, salgs- og administrationsomkostninger, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.