



## Vestereng Idrætszone A/S

Storebæltsvej 11  
5800 Nyborg  
CVR-nr. 16608890

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.04.2022

---

**Peder Bisgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vestereng Idrætszone A/S

Storebæltsvej 11

5800 Nyborg

CVR-nr.: 16608890

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Peder Bisgaard, formand

Emil Tarp

Katrine Nørskov

Jeanette Thornberg

Claus Schou Jensen

## Direktion

Mette Mandrup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Vestereng Idrætszone A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 29.04.2022

## Direktion

**Mette Mandrup**

direktør

## Bestyrelse

**Peder Bisgaard**

formand

**Emil Tarp**

**Katrine Nørskov**

**Jeanette Thornberg**

**Claus Schou Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Vestereng Idrætszone A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestereng Idrætszone A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Odense, den 29.04.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Michael Kurup Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35629

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af idrætsanlæg i Århus Kommune med henblik på udlejning af idrætshal.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 762 t.kr. mod et overskud på 114 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende 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.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(924.363)</b>	<b>201.857</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(52.821)	(56.109)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(977.184)</b>	<b>145.748</b>
Skat af årets resultat	2	214.980	(32.153)
<b>Årets resultat</b>		<b>(762.204)</b>	<b>113.595</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(762.204)	113.595
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(762.204)</b>	<b>113.595</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		10.250.000	10.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>10.250.000</b>	<b>10.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.250.000</b>	<b>10.250.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.250.000</b>	<b>10.250.000</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		2.454.676	3.216.880
<b>Egenkapital</b>		<b>2.954.676</b>	<b>3.716.880</b>
Udskudt skat		151.773	366.753
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>151.773</b>	<b>366.753</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.921.905	2.042.614
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.998.496	2.998.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.920.401</b>	<b>5.041.110</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	120.709	119.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.087.441	989.442
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.223.150</b>	<b>1.125.257</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.143.551</b>	<b>6.166.367</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.250.000</b>	<b>10.250.000</b>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	3.216.880	3.716.880
Årets resultat	0	(762.204)	(762.204)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.454.676</b>	<b>2.954.676</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	52.821	56.109
	<b>52.821</b>	<b>56.109</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	(214.980)	32.153
	<b>(214.980)</b>	<b>32.153</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	9.915.544	810.978
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.915.544</b>	<b>810.978</b>
Opskrivninger primo	334.456	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>334.456</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(810.978)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(810.978)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.250.000</b>	<b>0</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 mægler vurdering.

Afkastgraden udgør 5,75% pr. 31.12.2021.

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.

**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 5,75%.

	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
5,00%	12.000.000	10.250.000	-1.750.000
5,50%	10.909.091	10.250.000	-659.091
5,75%	10.250.000	10.250.000	0
6,00%	10.000.000	10.250.000	250.000
6,50%	9.230.769	10.250.000	1.019.231

**4 Virksomhedskapital**

	Antal	Pålydende værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
Aktier	500	1000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

**5 Langfristede forpligtelser**

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	120.709	119.815	1.921.905	1.429.989
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.998.496	2.998.496
	<b>120.709</b>	<b>119.815</b>	<b>4.920.401</b>	<b>4.428.485</b>

**6 Personaleforhold**

Der er ingen ansatte i selskabet.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.250 t.kr.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede leje- og forpagtningskontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. et er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.