

# SQUASH & FITNESS A/S

Ejbygade 4, 1., 5220 Odense SØ

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017  
(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2018

---

Henning Assersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SQUASH & FITNESS A/S Ejbygade 4, 1. 5220 Odense SØ Telefon: 24 63 55 22 CVR-nr.: 17 98 23 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 1. august 1994 Regnskabsår: 23. regnskabsår Hjemsted: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Erik Troue Jensen, formand Gert Reese Anker Henning Assersen Helle Johansen
<b>Direktion</b>	Henning Assersen
<b>Revisor</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SQUASH & FITNESS 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. maj 2018

### **Direktion**

Henning Assersen

### **Bestyrelse**

Erik Troue Jensen  
formand

Gert Reese Anker

Henning Assersen

Helle Johansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i SQUASH & FITNESS A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SQUASH & FITNESS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 8. maj 2018

Revision & Råd  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9638

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.155.453, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 6.174.402.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SQUASH & FITNESS A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i den periode, som lejen vedører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0 %
Installationer	10 - 50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Urealiserede og realiserede fortjenester og tab på kontrakter omfattende renteswap til sikring af fremtidige pengestrømme indregnes i balancen.

Urealiserede og realiserede fortjenester respektive tab posteres direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat" med fradrag af tilhørende selskabsskat.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.823.406</b>	<b>3.678</b>
Personaleomkostninger	1	-942.744	-945
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-655.258	-677
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.225.404</b>	<b>2.056</b>
Finansielle indtægter	2	2.989	108
Finansielle omkostninger	3	-744.665	-723
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.483.728</b>	<b>1.441</b>
Skat af årets resultat	4	-328.275	-317
<b>Årets resultat</b>		<b>1.155.453</b>	<b>1.124</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.000.000	1.000
Overført resultat		-844.547	124
		<b>1.155.453</b>	<b>1.124</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		23.169.932	23.718
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>221.009</u>	<u>254</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>23.390.941</u></b>	<b><u>23.972</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	10.000	10
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	<u>4.132.460</u>	<u>4.140</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.142.460</u></b>	<b><u>4.150</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>27.533.401</u></b>	<b><u>28.122</u></b>
Andre tilgodehavender		59.051	104
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.809</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>60.860</u></b>	<b><u>104</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.821.044</u></b>	<b><u>2.650</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.881.904</u></b>	<b><u>2.754</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>31.415.305</u></b>	<b><u>30.876</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for opskrivninger		3.120.000	3.159
Overført resultat		554.402	928
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>1.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>6.174.402</u></b>	<b><u>5.587</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.684.000</u>	<u>2.234</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.684.000</u></b>	<b><u>2.234</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>20.676.586</u>	<u>21.801</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>20.676.586</u></b>	<b><u>21.801</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.132.000	553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.473	241
Anden gæld		<u>635.844</u>	<u>460</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.880.317</u></b>	<b><u>1.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>22.556.903</u></b>	<b><u>23.055</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u><u>31.415.305</u></u></b>	<b><u><u>30.876</u></u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	925.193	915
Andre omkostninger til social sikring	11.514	21
Andre personaleomkostninger	6.037	9
	<u>942.744</u>	<u>945</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.988	108
Andre finansielle indtægter	1	0
	<u>2.989</u>	<u>108</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	10.770	0
Andre finansielle omkostninger	733.895	723
	<u>744.665</u>	<u>723</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>328.275</u>	<u>317</u>
	<u>328.275</u>	<u>317</u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	24.496.429	6.975.407
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>73.059</u>
Kostpris 31. december	<u>24.496.429</u>	<u>7.048.466</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	5.777.803	6.720.893
Årets afskrivninger	<u>548.694</u>	<u>106.564</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>6.326.497</u>	<u>6.827.457</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>23.169.932</u></b>	<b><u>221.009</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering for 2017 udgør kr. 40.600.000.

På selskabets ejendomme er tinglyst ejerpantebrev nom. 2.385.000 og skadesløsbrev nom. kr. 10.000.000 for mellemværende med pengeinstitut.

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2017 kr.	2016 t.kr.
Kostpris 1. januar	<u>10.000</u>	<u>10</u>
Kostpris 31. december	<u>10.000</u>	<u>10</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>10</u></b>



## Noter

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
GSV Ejendomme ApS	Kerteminde	20%	883.672	173.729

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar	4.140.242
Afgang i årets løb	<u>-7.782</u>
Kostpris 31. december	<u>4.132.460</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>4.132.460</u></u></b>

### 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	3.159.000	928.379	1.000.000	5.587.379
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-39.000	39.000	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	431.570	0	431.570
Årets resultat	0	0	-844.547	2.000.000	1.155.453
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>	<b><u><u>3.120.000</u></u></b>	<b><u><u>554.402</u></u></b>	<b><u><u>2.000.000</u></u></b>	<b><u><u>6.174.402</u></u></b>

## Noter

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.800.845	21.808.586	1.132.000	11.209.769
Renteswap, urealiseret tab	<u>553.295</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>22.354.140</b></u>	<u><b>21.808.586</b></u>	<u><b>1.132.000</b></u>	<u><b>11.209.769</b></u>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af de likvide beholdninger er kr. 465.624 deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.