

SQUASH & FITNESS A/S

Svendborgvej 83, 5260 Odense S

CVR-nr. 17 98 23 97

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2019.

Henning Assersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SQUASH & FITNESS A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. april 2019

Direktion

Henning Assersen

Bestyrelse

Erik Troue Jensen
formand

Helle Johansen

Henning Assersen

Gert Reese Anker

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SQUASH & FITNESS A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SQUASH & FITNESS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 1. april 2019

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor
mne9638

Selskabsoplysninger

Selskabet	SQUASH & FITNESS A/S Svendborgvej 83 5260 Odense S
	Telefon: 24 63 55 22
	CVR-nr.: 17 98 23 97
	Stiftet: 1. august 1994
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018 24. regnskabsår
Bestyrelse	Erik Troue Jensen, formand Helle Johansen Henning Assersen Gert Reese Anker
Direktion	Henning Assersen
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Associeret virksomhed	GSV Ejendomme ApS, Kerteminde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.130.459 kr. mod 3.823.405 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.553.345 kr. mod 19.146.488 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SQUASH & FITNESS A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Ovenstående ændringer har medført en forøgelse af årets resultat før skat for regnskabsåret 2017 med kr. 23.065.035, mens årets resultat efter skat er forøget med kr. 17.991.035, balancesummen er forøget med kr. 23.065.035 og egenkapitalen er forøget med kr. 17.991.035.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger m.v. samt omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”andre eksterne omkostninger”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	4.130.459	3.823.405
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.815.380	22.516.341
1 Personaleomkostninger	-1.008.908	-942.744
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-72.564	-106.564
Resultat før finansielle poster	9.864.367	25.290.438
Andre finansielle indtægter	6.166	2.989
Øvrige finansielle omkostninger	-228.188	-744.664
Resultat før skat	9.642.345	24.548.763
2 Skat af årets resultat	-2.089.000	-5.402.275
Årets resultat	7.553.345	19.146.488
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	6.000.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	1.553.345	17.146.488
Disponeret i alt	7.553.345	19.146.488

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	73.354	221.009
4 Investeringsejendomme	53.025.843	46.234.967
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.099.197</u>	<u>46.455.976</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	10.000	10.000
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.898.233	4.132.460
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.908.233</u>	<u>4.142.460</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>55.007.430</u>	<u>50.598.436</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	18.160	59.051
Periodeafgrænsningsposter	3.356	1.809
Tilgodehavender i alt	<u>21.516</u>	<u>60.860</u>
Likvide beholdninger	6.224.135	3.821.044
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.245.651</u>	<u>3.881.904</u>
Aktiver i alt	<u>61.253.081</u>	<u>54.480.340</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	23.218.782	21.665.437
Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	29.718.782	24.165.437
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	9.847.000	7.758.000
Hensatte forpligtelser i alt	9.847.000	7.758.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	19.606.024	20.676.586
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.606.024	20.676.586
Gældsforpligtelser	1.126.069	1.132.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.822	112.472
Anden gæld	864.384	635.845
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.081.275	1.880.317
Gældsforpligtelser i alt	21.687.299	22.556.903
Passiver i alt	61.253.081	54.480.340

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	21.665.437	2.000.000	24.165.437
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.553.345	6.000.000	7.553.345
	<u>500.000</u>	<u>23.218.782</u>	<u>6.000.000</u>	<u>29.718.782</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	969.373	925.193
Andre omkostninger til social sikring	14.428	11.514
Personaleomkostninger i øvrigt	25.107	6.037
	<u>1.008.908</u>	<u>942.744</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.089.000</u>	<u>5.402.275</u>
	<u>2.089.000</u>	<u>5.402.275</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	7.048.466	6.975.407
Tilgang i årets løb	0	73.059
Afgang i årets løb	-469.307	0
Kostpris 31. december 2018	<u>6.579.159</u>	<u>7.048.466</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-6.827.457	-6.720.893
Årets afskrivninger	-72.564	-106.564
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	394.216	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-6.505.805</u>	<u>-6.827.457</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>73.354</u>	<u>221.009</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	24.496.429	24.496.429
Afgang i årets løb	-24.504	0
Kostpris 31. december 2018	<u>24.471.925</u>	<u>24.496.429</u>
Værdiregulering 1. januar 2018	21.738.538	-777.803
Årets værdiregulering	6.815.380	22.516.341
Værdiregulering 31. december 2018	<u>28.553.918</u>	<u>21.738.538</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>53.025.843</u>	<u>46.234.967</u>

Noter

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5	60.979.720	60.979.720	7.953.877
5,75	53.025.843	53.025.843	0
6,5	46.907.477	46.907.477	-6.118.366

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2018	10.000	10.000
Kostpris 31. december 2018	10.000	10.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	10.000	10.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
GSV Ejendomme ApS, Kerteminde	20 %	-1.223.155	-2.106.827
		-1.223.155	-2.106.827

Seneste offentliggjorte årsrapport for GSV EJENDOMME ApS er for regnskabsåret 2017/18, der løber fra 1. oktober 2017 til 30. september 2018.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2018	4.138.626	4.140.242
Tilgang i årets løb	150.000	-7.782
Afgang i årets løb	<u>-2.390.393</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.898.233</u>	<u>4.132.460</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.898.233</u>	<u>4.132.460</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.732.093	21.808.586
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.126.069</u>	<u>-1.132.000</u>
	<u>19.606.024</u>	<u>20.676.586</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.185.058</u>	<u>11.209.769</u>