

SQUASH & FITNESS ApS

Svendborgvej 83, 5260 Odense S

CVR-nr. 17 98 23 97

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

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

Henning Assersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SQUASH & FITNESS ApS.

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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. marts 2024

Direktion

Henning Assersen
Direktør

Helle Johansen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SQUASH & FITNESS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SQUASH & FITNESS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 28. marts 2024

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor
mne9638

Selskabsoplysninger

Selskabet

SQUASH & FITNESS ApS
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 2023 - 31. december 2023
29. regnskabsår

Direktion

Henning Assersen, Direktør
Helle Johansen, Direktør

Revision

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 804.230 kr. mod 854.073 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -9.572.176 kr. mod -240.089 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

En af selskabets to ejendomme har ikke været udlejet i 2023. Ledelsen har arbejdet på forskellige løsninger vedrørende udlejning eller salg af ejendommen. Dette arbejde har på nuværende tidspunkt endnu ikke ført til konkrete aftaler om udlejning eller salg. Som følge heraf har ledelsen besluttet at nedjustere dagsværdien af denne ejendom med kr. 11.406.300, hvilket i væsentlig grad har påvirket årets resultat negativt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Ledelsen arbejder fortsat med løsninger med henblik på udlejning m.v. af den ejendom, som ikke p.t. er udlejet. Der forventes en løsning i løbet af 2024.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og erstatning i forbindelse med ekspropriation

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer 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.

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 finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme 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”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealiseringsværdi.

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 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

I periodeafgrænsningsposter under passiver indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i det følgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	804.230	854.073
Værdiregulering af investeringsejendomme	-11.406.300	0
1 Personaleomkostninger	<u>-986.496</u>	<u>-986.925</u>
Driftsresultat	-11.588.566	-132.852
Andre finansielle indtægter	9.984	1.082
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-692.766</u>	<u>-190.056</u>
Resultat før skat	-12.271.348	-321.826
2 Skat af årets resultat	<u>2.699.172</u>	<u>81.737</u>
Årets resultat	<u>-9.572.176</u>	<u>-240.089</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-9.572.176</u>	<u>-240.089</u>
Disponeret i alt	<u>-9.572.176</u>	<u>-240.089</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.650	50.650
4 Investeringsejendomme	43.945.370	55.351.670
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.996.020</u>	<u>55.402.320</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>43.996.020</u>	<u>55.402.320</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	<u>30.000</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt	<u>30.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	906.250
Tilgodehavende selskabsskat	0	43.000
Andre tilgodehavender	0	40.805
Periodeafgrænsningsposter	3.298	3.242
Tilgodehavender i alt	<u>3.298</u>	<u>993.297</u>
Likvide beholdninger	<u>428.298</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>461.596</u>	<u>993.297</u>
Aktiver i alt	<u>44.457.616</u>	<u>56.395.617</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	17.831.573	27.403.749
Egenkapital i alt	18.331.573	27.903.749
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.993.000	10.692.000
Hensatte forpligtelser i alt	7.993.000	10.692.000
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	14.706.398	15.475.691
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.706.398	15.475.691
Kortfristet del af langfristet gæld	822.343	882.829
Gæld til pengeinstitutter	0	6.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser	138.374	371.747
Gæld til selskabsdeltagere	1.579.792	251.958
Anden gæld	703.436	811.608
Periodeafgrænsningsposter	182.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.426.645	2.324.177
Gældsforpligtelser i alt	18.133.043	17.799.868
Passiver i alt	44.457.616	56.395.617
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Oplysninger om dagsværdi		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	27.403.749	27.903.749
Årets overførte overskud eller underskud	0	-9.572.176	-9.572.176
	500.000	17.831.573	18.331.573

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	969.728	969.728
Andre omkostninger til social sikring	16.768	17.197
	<u>986.496</u>	<u>986.925</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-2.699.000	-82.000
Regulering af tidligere års skat	-172	263
	<u>-2.699.172</u>	<u>-81.737</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	50.650	50.650
Tilgang i årets løb	0	720.000
Afgang i årets løb	0	-720.000
Kostpris 31. december 2023	<u>50.650</u>	<u>50.650</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>50.650</u>	<u>50.650</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	24.471.925	24.471.925
Kostpris 31. december 2023	<u>24.471.925</u>	<u>24.471.925</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	30.879.745	30.879.745
Årets værdiregulering	-11.406.300	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>19.473.445</u>	<u>30.879.745</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>43.945.370</u>	<u>55.351.670</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme beliggende i Odense.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør pr. 31. december 2023 kr. 43.945.370. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres således.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,50%	47.389.982	43.945.370	3.444.612
6,50%	43.945.370	43.945.370	0
7,50%	41.419.320	43.945.370	-2.526.050

31/12 2023 31/12 2022

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.528.741	16.358.520
Heraf forfalder inden for 1 år	-822.343	-882.829
	<u>14.706.398</u>	<u>15.475.691</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.082.308</u>	<u>11.728.498</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 15.550.104 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 43.945.370.

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	43.945.370
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-11.406.300</u>