

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**SVENDBORG FITNESS HOLDING ApS**

Snærildvej 40  
8300 Odder

**ÅRSRAPPORT  
2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8/12 2023



---

Henrik Bjerre  
dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 30 69 67 78**

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for SVENDBORG FITNESS HOLDING ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

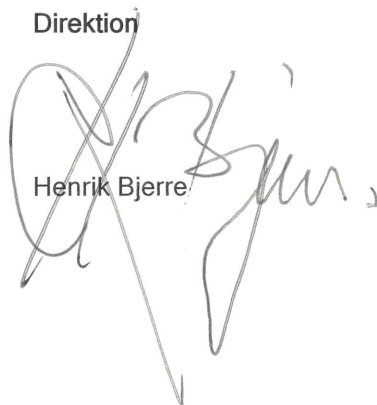
Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 8/12 2023

Direktion

  
Henrik Bjerre

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SVENDBORG FITNESS HOLDING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SVENDBORG FITNESS HOLDING ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 8/12 2023

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen .  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne32079



## Selskabsoplysninger

**Selskabet** SVENDBORG FITNESS HOLDING ApS  
Snærildvej 40  
8300 Odder

CVR-nr: 30 69 67 78  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion** Henrik Bjerre

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, som udviser et overskud på t.kr. 380 anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Selskabets finansier / bank har tilkendegivet fortsat at ville stille den nødvendige kapital til rådighed for den fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for SVENDBORG FITNESS HOLDING ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Udlejning, ejendom

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen op tjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatoppgørelse**  
**1. oktober - 30. september**

Note	2022/23	2021/22
BRUTTORESULTAT	1.683.150	1.692.352
DRIFTSRESULTAT	1.683.150	1.692.352
Andre finansielle omkostninger	-1.404.287	-938.036
RESULTAT FØR SKAT	278.863	754.316
Skat af årets resultat	101.108	-30.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>379.971</b>	<b>724.316</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	379.971	724.316
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>379.971</b>	<b>724.316</b>

Balance 30. september  
AKTIVER

Note	2023	2022
2 Grunde og bygninger	23.200.000	23.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.200.000</b>	<b>23.200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>23.200.000</b>	<b>23.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	381.372	254.287
Andre tilgodehavender	9.715	9.715
Udskudt skatteaktiv	390.000	420.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>781.087</b>	<b>684.002</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>781.087</b>	<b>684.002</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>23.981.087</b>	<b>23.884.002</b>

Balance 30. september  
PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-8.137.847	-8.517.818
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-7.637.847</b>	<b>-8.017.818</b>
Ansvarlig lånekapital	12.450.000	3.450.000
Prioritetsgæld	5.719.100	6.969.411
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.169.100</b>	<b>10.419.411</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.382.000	1.376.000
Kreditinstitutter	11.123.597	19.007.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.151	70.242
Gæld til tilknyttede virksomheder	419.412	467.188
Gæld til associerede virksomheder	441.674	391.673
Periodeafgrænsningsposter	0	170.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.449.834</b>	<b>21.482.409</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>31.618.934</b>	<b>31.901.820</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>23.981.087</b>	<b>23.884.002</b>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Overført resultat, primo	-8.517.818	-9.242.134
Årets resultat	379.971	724.316
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-8.137.847</b>	<b>-8.517.818</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-7.637.847</b>	<b>-8.017.818</b>

## Noter

2022/23      2021/22

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har pr. 1/10 2021 indgået en nye lejekontrakt med uopsigelighed i 10 år. Den nye lejekontrakt resulterede dengang i en nedsættelse af ejendommens bogførte dagsværdi.

Selskabets finansier/bank har tilkendegivet fortsat at ville stille den nødvendige kapital til rådighed for den fortsatte drift.

Den nye lejekontrakt medfører, at selskabets egenkapital vil blive reetableret i uopsigelighedsperioden.

Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. oktober 2022	42.477.534
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>42.477.534</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2022	-19.277.534
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2023</b>	<b>-19.277.534</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>23.200.000</b>
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af ekstern valuar samt budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 1.743 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 7,5%, og der er ved beregningen anvendt fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på balancedagen.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på  $1.743 \text{ tkr.} / 7,5 \% = 23.200 \text{ tkr.}$

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	7,25	7,50	7,75
Dagsværdi	24.044.600	23.200.000	22.493.300
Ændring i dagsværdi	844.600	0	-703.700

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	3.450.000	12.450.000	0	12.450.000
Prioritetsgæld	8.345.411	7.101.100	1.382.000	351.337
	<u>11.795.411</u>	<u>19.551.100</u>	<u>1.382.000</u>	<u>12.801.337</u>
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme			23.200.000	23.200.000
			<u>23.200.000</u>	<u>23.200.000</u>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen og forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.				
Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.				
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendom på nom. 30.000.000 kr.				