



**Randers Leisure Ejendomsselskab  
A/S**

Finsensvej 78, 2.  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 34581290

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.06.2020

---

**Claes Holm-Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Randers Leisure Ejendomsselskab A/S

Finsensvej 78, 2.

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 34581290

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand

Henrik Groos

Gudmund Tyge Korsgaard

Søren Peter Wendt Larsen

## Direktion

Søren Peter Wendt Larsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Randers Leisure Ejendomsselskab 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. juni 2020

## Direktion

**Søren Peter Wendt Larsen**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Mogens Jørgensen**

formand

**Henrik Groos**

**Gudmund Tyge Korsgaard**

**Søren Peter Wendt Larsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Randers Leisure Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Randers Leisure Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 17. juni 2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

**Nikolaj Frausing Borch**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne44062

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i og udleje ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 14.763 t.kr. Selskabets egenkapital er negativ med 87.222 t.kr. og balancesummen udgør 159.887 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom med 20.000 t.kr. og afskrivning af uamortiserede låneomkostninger med 604 t.kr. vedrørende realkreditlån der er indfriet ultimo 2019.

Det egentlige driftsresultat udviser et overskud på 9.973 t.kr.

For 2020 forventes et overskud i størrelsesordenen 8 m.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Ved udgangen af 2019 er selskabets 2. prioritetslån på 11 m.kr. indfriet. Dette er finansieret ved en kredit hos selskabets bankforbindelse. Samtidig er 1. prioritetslånet, der bar en rente på 2,5% p.a. omlagt til et 1 %-lån, der uændret afvikles frem til 2042. Denne omlægning medfører en væsentlig reduktion i de fremtidige rentebetalinger.

Siden årsskiftet har der været forhandlet en aftale med Sport Management Holding A/S om dette selskabs køb af aktierne i Leisure Danmark ApS, der ejer Randers Leisure Ejendomsselskab A/S og Randers Leisure Center A/S. Denne handel er på underskriftstidspunktet for regnskabet faldet på plads.

I maj 2020 er der gennemført en refinansiering af selskabet. Gribskovgruppen ApS har via Leisure Danmark ApS bistået af selskabets bankforbindelse, dels tilført Randers Leisure Ejendomsselskab A/S ny kapital, der er anvendt til afdrag på gæld, og dels ved datterselskabstilskud eftergivet gæld. Efter denne refinansiering er gennemført har Randers Leisure Ejendomsselskab A/S gæld i form af et 1 procents realkreditlån på 106 m.kr samt et banklån på 33 m. kr.

Dette giver baggrund for at selskabet fremadrettet kan servicere den tilbageværende gæld og samtidig investere til gavn for fremtiden.

Selskabets søsterselskab og lejeren af selskabets ejendom, Randers Leisure Center A/S, er ramt af COVID-19 udbruddet i marts 2020, idet driften af selskabets svømmehal har været påtvunget nedlukket. Randers Leisure Ejendomsselskab A/S forventer ikke at blive væsentligt påvirket heraf.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>9.972.751</b>	<b>10.040.822</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(20.000.000)	(30.000.000)
Af- og nedskrivninger	1	0	(2.557.699)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(10.027.249)</b>	<b>(22.516.877)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(4.736.017)	(4.635.795)
<b>Årets resultat</b>		<b>(14.763.266)</b>	<b>(27.152.672)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(14.763.266)	(27.152.672)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(14.763.266)</b>	<b>(27.152.672)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		140.000.000	160.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>140.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>140.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.829.223	6.725.000
Andre tilgodehavender		6.219	0
Periodeafgrænsningsposter		51.323	50.506
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.886.765</b>	<b>6.775.506</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.886.765</b>	<b>6.775.506</b>
<b>Aktiver</b>		<b>159.886.765</b>	<b>166.775.506</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(87.721.526)	(72.958.261)
<b>Egenkapital</b>		<b>(87.221.526)</b>	<b>(72.458.261)</b>
Ansvarlig lånekapital		47.639.976	47.639.976
Gæld til realkreditinstitutter		97.775.755	112.375.240
Bankgæld		65.127.288	65.127.288
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>210.543.019</b>	<b>225.142.504</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	5.960.212	3.741.193
Bankgæld		11.398.324	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.491.673	9.647.829
Anden gæld		715.063	702.241
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.565.272</b>	<b>14.091.263</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>247.108.291</b>	<b>239.233.767</b>
<b>Passiver</b>		<b>159.886.765</b>	<b>166.775.506</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(72.958.260)	(72.458.260)
Årets resultat	0	(14.763.266)	(14.763.266)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(87.721.526)</b>	<b>(87.221.526)</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	1.278.850
Nedskrivninger af materielle aktiver	0	1.278.849
	<b>0</b>	<b>2.557.699</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	4.699.161	4.397.881
Øvrige finansielle omkostninger	36.856	237.914
	<b>4.736.017</b>	<b>4.635.795</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	225.251.470	6.394.248
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>225.251.470</b>	<b>6.394.248</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(6.394.248)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(6.394.248)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(65.251.470)	0
Årets dagsværdireguleringer	(20.000.000)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(85.251.470)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>140.000.000</b>	<b>0</b>

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er fastsat på baggrund af realiseret salgspris for selskabets moderselskab Leisure Danmark ApS i juni 2020, og en på baggrund heraf allokering af salgssummen til selskabets investeringsejendomme.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	47.639.976	47.639.976
Gæld til realkreditinstitutter	5.960.212	3.741.193	97.775.755	86.773.562
Bankgæld	0	0	65.127.288	0
	<b>5.960.212</b>	<b>3.741.193</b>	<b>210.543.019</b>	<b>134.413.538</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Skak Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpanebebre nom. 87.000 t.kr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 140.000 t.kr.

Grunde og bygninger er ligeledes stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt stillet til sikkerhed overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

# 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, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom, indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen er tidligere sket ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom. For 2019 er investeringsejendomme målt på baggrund af realiseret handel mellem uafhængige parter, jf. også omtalen i note 3.

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 ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, 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.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**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.