



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

RANDERS LEISURE EJENDOMSELSKAB A/S

VIBORGVEJ 80, 8920 RANDERS NV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. april 2024

Søren Møller

CVR-NR. 34 58 12 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	RANDERS LEISURE EJENDOMSELSKAB A/S Viborgvej 80 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 34 58 12 90 Stiftet: 25. maj 2012 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Møller, formand Lars Steen Pedersen Jakob Sander
Direktion	Michael Stensgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for RANDERS LEISURE EJENDOMSSELSKAB 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 18. april 2024

Direktion:

Michael Stensgaard

Bestyrelse:

Søren Møller
Formand

Lars Steen Pedersen

Jakob Sander

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i RANDERS LEISURE EJENDOMSELSKAB A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RANDERS LEISURE EJENDOMSELSKAB A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Vejle, den 18. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er fastlagt med baggrund i ejendommens driftsoverskud og afkastkrav. Driftsoverskuddet generes gennem udlejning til en koncernforbunden part.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		10.764.367	10.554.010
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.600.000	-5.600.000
DRIFTSRESULTAT		8.164.367	4.954.010
Andre finansielle indtægter.....		59.474	1.929
Andre finansielle omkostninger.....		-2.170.343	-2.275.130
RESULTAT FØR SKAT		6.053.498	2.680.809
Skat af årets resultat.....		289.737	-88.955
ÅRETS RESULTAT		6.343.235	2.591.854
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		6.343.235	2.591.854
I ALT		6.343.235	2.591.854

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		131.800.000	134.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	131.800.000	134.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		131.800.000	134.400.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.710.562	3.679.893
Udsudte skatteaktiver.....		1.625.273	1.335.536
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	20.509
Tilgodehavender.....	2	4.335.835	5.035.938
Likvide beholdninger.....		2.585.375	1.916.792
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.921.210	6.952.730
AKTIVER.....		138.721.210	141.352.730
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.001	500.001
Overført resultat.....		29.808.731	23.465.496
EGENKAPITAL.....		30.308.732	23.965.497
Gæld til realkreditinstitutter.....		81.958.378	85.982.109
Gæld til pengeinstitutter.....		21.500.000	26.500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	103.458.378	112.482.109
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.245.753	4.196.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Anden gæld.....		678.347	678.352
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.954.100	4.905.124
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		108.412.478	117.387.233
PASSIVER.....		138.721.210	141.352.730
Eventualaktiver	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.001	23.465.496	23.965.497
Forslag til resultatdisponering.....		6.343.235	6.343.235
Egenkapital 31. december 2023.....	500.001	29.808.731	30.308.732

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	225.251.470
Kostpris 31. december 2023.....	225.251.470
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	-90.851.470
Årets værdireguleringer.....	-2.600.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	-93.451.470
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	131.800.000

Investeringsejendomme består af en ejendom med svømmehal og wellnesscenter beliggende i Randers. Grundet den atypiske anvendelse af ejendommen forøges usikkerheden ved fastlæggelse af værdiansættelsen.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastsats.

Den budgetterede indtægt i forbindelse med værdiansættelsen er fastlagt til 11.500 tkr. som opnås gennem udlejning til koncernforbunden part. Det er vurderet, at den fastlagte leje er udtryk for markedslejen for ejendomme. Det samlede driftsoverskud for ejendommen er budgetteret til 11.199 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på ca. 8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,8 mio. kr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4,0 mio. kr. En forhøjelse eller nedsættelse af huslejen med +/- 2 % vil påvirke den samlede dagsværdi med +/- 2,7 mio. kr.

	2023 kr.	2022 kr.
Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Udskudt skat.....	1.336.000	1.127.000
	1.336.000	1.127.000

2

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	86.204.130	4.245.752	69.289.196	90.178.881
Gæld til pengeinstitutter.....	21.500.000	0	21.500.000	26.500.000
	107.704.130	4.245.752	90.789.196	116.678.881

NOTER

Note

Eventualaktiver

4

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på 9.821 tkr. som ikke er indregnet i balancen. Heraf vedrører 5.572 tkr. forskellen mellem den skattemæssige og den regnskabsmæssige værdiansættelse af ejendommen.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Leisure Danmark ApS, hvis gæld udgør 0 kr. pr. 31. december 2023.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sportsmanagement Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 87.000 tkr., der givet pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 87.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 131.800 tkr.

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

6

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er fastlagt med baggrund i ejendommens driftsoverskud og afkastkrav. Driftsoverskuddet generes gennem udlejning til en koncernforbunden part.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

2023

2022

Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RANDERS LEISURE EJENDOMSELSKAB A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.