

RANDERS LEISURE EJENDOMSSKAB A/S

Viborgvej 80, 8920 Randers NV
CVR-nr. 34 58 12 90

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 24. april 2025

Søren Møller

Indholdsfortegnelse

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 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for RANDERS LEISURE EJENDOMSELSKAB 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 24. april 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 24. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47778

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes 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 ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		11.343.637	10.764.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-2.600.000
Driftsresultat		11.343.637	8.164.367
Andre finansielle indtægter	1	67.704	59.474
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.216.587	-2.170.343
Resultat før skat		9.194.754	6.053.498
Skat af årets resultat		381.396	289.737
Årets resultat		9.576.150	6.343.235
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		7.576.150	6.343.235
I alt		9.576.150	6.343.235

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		131.800.000	131.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	131.800.000	131.800.000
Anlægsaktiver		131.800.000	131.800.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.674.451	2.710.562
Udskudte skatteaktiver		1.918.315	1.625.273
Tilgodehavender	4	4.592.766	4.335.835
Likvide beholdninger		0	2.585.375
Omsætningsaktiver		4.592.766	6.921.210
<hr/>			
Aktiver		136.392.766	138.721.210
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.001	500.001
Overført resultat		37.384.881	29.808.731
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital		39.884.882	30.308.732
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		77.887.684	81.958.378
Gæld til pengeinstitutter		0	21.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	77.887.684	103.458.378
Gæld til realkreditinstitutter		4.295.306	4.245.753
Gæld til pengeinstitutter		11.541.544	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.288	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.034.244	0
Anden gæld		717.818	678.347
Kortfristede gældsforpligtelser		18.620.200	4.954.100
Gældsforpligtelser		96.507.884	108.412.478
<hr/>			
Passiver		136.392.766	138.721.210
<hr/>			
Eventualaktiver	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.001	29.808.731	0	30.308.732
Forslag til resultatdisponering		7.576.150	2.000.000	9.576.150
Egenkapital 31. december 2024	500.001	37.384.881	2.000.000	39.884.882

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	51.176	58.734
Finansielle indtægter i øvrigt	16.528	740
	67.704	59.474

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	43.291	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.173.296	2.170.343
	2.216.587	2.170.343

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	225.251.470
Kostpris 31. december 2024	225.251.470
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-93.451.470
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-93.451.470
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	131.800.000

Investeringsejendome 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, ejendomstypen og 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.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
4 Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Udskudt skat	1.336.000	1.127.000
	1.336.000	1.127.000

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	82.182.990	4.295.306	64.789.825	86.204.130
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	21.500.000
	82.182.990	4.295.306	64.789.825	107.704.130

6 | Eventualaktiver

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på 7.342 tkr. som ikke er indregnet i balancen. Heraf vedrører 3.757 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 2024.

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.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 87.000 tkr., hvor der er 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.

Noter

8 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Ejendommenes 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 ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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.

	2024	2023
--	------	------

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RANDERS LEISURE EJENDOMSELSKAB A/S for 2024 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 salgsmomkostninger 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 acontoskatte.

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.