

# VESTERENG IDRÆTSZONE A/S

c/o Dansk Firmaidræt, Storebæltsvej 11, 5800 Nyborg  
CVR-nr.: 16 60 88 90

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. marts 2026

---

Peder Bisgaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnevej 2, 2. sal  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 21 60 00  
Svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VESTERENG IDRÆTSZONE A/S c/o Dansk Firmaidræt Storebæltsvej 11 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 16 60 88 90
	Stiftet: 1. november 1992
	Kommune: Nyborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peder Bisgaard, formand Ib Østergaard Katrine Nørskov Claus Schou Jensen Emil Tarp
<b>Direktion</b>	Mette Mandrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for VESTERENG IDRÆTSSZONE 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 10. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Mette Mandrup

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Peder Bisgaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Ib Østergaard

\_\_\_\_\_  
Katrine Nørskov

\_\_\_\_\_  
Claus Schou Jensen

\_\_\_\_\_  
Emil Tarp

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i VESTERENG IDRÆTSZONE A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for VESTERENG IDRÆTSZONE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 10. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Michael Kurup Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35629

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.407 tkr. mod et overskud på 16 tkr. sidste år.

Årets underskud er påvirket af ekstraordinær nedskrivning på investeringsejendom på 3.000 tkr.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Ejendommen er værdiansat med udgangspunkt i den afkastbaserede metode.

Der henvises til regnskabs note 3 for de anvendte kriterier for målingen af investeringsejendomme.

## 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	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>240.478</b>	<b>122.054</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-57.690	-57.690
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.000.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.817.212</b>	<b>64.364</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-40.698	-43.762
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.857.910</b>	<b>20.602</b>
Skat af årets resultat	2	450.600	-4.533
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.407.310</b>	<b>16.069</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.407.310	16.069
<b>I alt</b>		<b>-2.407.310</b>	<b>16.069</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		57.689	115.378
Investeringsjendomme		7.250.000	10.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>7.307.689</b>	<b>10.365.378</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.307.689</b>	<b>10.365.378</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.816	48.516
Udsudte skatteaktiver		261.774	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>337.590</b>	<b>48.516</b>
Likvide beholdninger		118.729	25.979
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>456.319</b>	<b>74.495</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.764.008</b>	<b>10.439.873</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		177.604	2.584.914
<b>Egenkapital</b>		<b>677.604</b>	<b>3.084.914</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	188.826
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>188.826</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.429.989	1.554.343
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.998.499	2.998.499
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.428.488</b>	<b>4.552.842</b>
Gæld til realkreditinstitutter		124.354	123.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.304	102.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.387.258	2.387.258
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.657.916</b>	<b>2.613.291</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.086.404</b>	<b>7.166.133</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.764.008</b>	<b>10.439.873</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	2.584.914	3.084.914
Forslag til resultatdisponering		-2.407.310	-2.407.310
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>177.604</b>	<b>677.604</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	40.698	43.762
	<b>40.698</b>	<b>43.762</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-450.600	4.533
	<b>-450.600</b>	<b>4.533</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	1.084.887	9.915.544
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>1.084.887</b>	<b>9.915.544</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	969.508	0
Årets afskrivninger	57.690	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>1.027.198</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	334.456
Årets værdireguleringer	0	-3.000.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>-2.665.544</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>57.689</b>	<b>7.250.000</b>

Selskabet ejer en investeringsejendom på 2.968 m2. Ejendommen er beliggende på lejet grund i Århus og består af hhv. en sportshal på 1.100 m2, cafe/køkken på 260 m2 og kontor/velfærd faciliteter på 1.608 m2. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastgraden udgør 7,2% pr. 31.12.2025.

Investeringsejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 2.443 kr./m2.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses-omkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

### 3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening, samt forventede afkastnings-krav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet løbende udvikler sig.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 7,2%.

portefølje	Værdi af ejendoms- værdi før skat	Regnskabsmæssig Regulering
6,95% 7.467.626	7.250.000	217.626
7,20% 7.250.000	7.250.000	0
7,45% 6.966.443	7.250.000	-283.557

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.554.343	124.354	923.220	1.677.776
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.998.499	0	0	2.998.499
	<b>4.552.842</b>	<b>124.354</b>	<b>923.220</b>	<b>4.676.275</b>

## Noter

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Samtlige rettigheder i henhold til lejekontrakt vedrørende lejet grund er pantsat til Realkredit Danmark.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.000 tkr., der giver pant i bygninger. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld til Dansk Firmaidrætsforbund.

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0

0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VESTERENG IDRÆTSZONE A/S for 2025 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

#### Huslejeindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, herunder lokaleomkostninger, salgs- og administrationsomkostninger, tab på debitorer mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.