

# **SQUASH & FITNESS ApS**

**Svendborgvej 83, 5260 Odense S**

**CVR-nr. 17 98 23 97**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

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

---

Henning Assersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SQUASH & FITNESS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. juni 2025

### **Direktion**

Henning Assersen  
Direktør

Helle Johansen  
Direktør

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til kapitalejerne i SQUASH & FITNESS ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SQUASH & FITNESS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorerers 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 revisorerers 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

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.

Odense, den 24. juni 2025

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Ricki Nevad Søgaard

Statsautoriseret revisor  
mne50605

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SQUASH & FITNESS ApS Svendborgvej 83 5260 Odense S
	Telefon: 24 63 55 22
	CVR-nr.: 17 98 23 97
	Stiftet: 1. august 1994
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 30. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Henning Assersen, Direktør Helle Johansen, Direktør
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SQUASH & FITNESS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer samt omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

I periodeafgrænsningsposter under passiver indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i det følgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>972.819</b>	<b>804.230</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-8.875.089	-11.406.300
1 Personaleomkostninger	<u>-996.474</u>	<u>-986.496</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-8.898.744</b>	<b>-11.588.566</b>
Andre finansielle indtægter	4.035	9.984
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-758.811</u>	<u>-692.766</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-9.653.520</b>	<b>-12.271.348</b>
2 Skat af årets resultat	<u>2.121.928</u>	<u>2.699.172</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-7.531.592</u></b>	<b><u>-9.572.176</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-7.531.592</u>	<u>-9.572.176</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-7.531.592</u></b>	<b><u>-9.572.176</u></b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.650	50.650
4 Investeringsejendomme	35.070.281	43.945.370
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.120.931</u>	<u>43.996.020</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.120.931</u></b>	<b><u>43.996.020</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	30.000	30.000
Varebeholdninger i alt	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Andre tilgodehavender	9.474	0
Periodeafgrænsningsposter	3.411	3.298
Tilgodehavender i alt	<u>12.885</u>	<u>3.298</u>
Likvide beholdninger	<u>43.695</u>	<u>428.298</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>86.580</u></b>	<b><u>461.596</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.207.511</u></b>	<b><u>44.457.616</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	10.299.981	17.831.573
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.799.981</b>	<b>18.331.573</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.871.072	7.993.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.871.072</b>	<b>7.993.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	13.771.246	14.706.398
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.771.246	14.706.398
Kortfristet del af langfristet gæld	923.638	822.343
Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.626	138.374
Gæld til selskabsdeltagere	2.648.582	1.579.792
Anden gæld	1.049.366	703.436
Periodeafgrænsningsposter	0	182.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.765.212	3.426.645
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.536.458</b>	<b>18.133.043</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>35.207.511</b>	<b>44.457.616</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Oplysninger om dagsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	17.831.573	18.331.573
Årets overførte overskud eller underskud	0	-7.531.592	-7.531.592
	<u>500.000</u>	<u>10.299.981</u>	<u>10.799.981</u>

## Noter

---

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	979.424	969.728
Andre omkostninger til social sikring	17.050	16.768
	<u><b>996.474</b></u>	<u><b>986.496</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-2.121.928	-2.699.000
Regulering af tidligere års skat	0	-172
	<u><b>-2.121.928</b></u>	<u><b>-2.699.172</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	50.650	50.650
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>50.650</b></u>	<u><b>50.650</b></u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>50.650</b></u>	<u><b>50.650</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	24.471.925	24.471.925
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>24.471.925</b></u>	<u><b>24.471.925</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	19.473.445	30.879.745
Årets værdiregulering	-8.875.089	-11.406.300
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<u><b>10.598.356</b></u>	<u><b>19.473.445</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>35.070.281</b></u>	<u><b>43.945.370</b></u>

## Noter

---

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendom, beliggende i Odense.

Dagsværdi af investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsejendommene anvendes til fitness- og klinikforemål. Der er anvendt et afkastkrav på 9,5%.

Det samlede driftsafkast for de 2 ejendomme vurderes at udgøre 3.808 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 940 kr., forventede årlige driftsomkostninger, er inkl. vedligeholdelse på mellem 30 - 80 kr. pr. m2 samt en udlejningsprocent på 100 %

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.694.884	15.528.741
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-923.638</u>	<u>-822.343</u>
	<b><u>13.771.246</u></b>	<b><u>14.706.398</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.815.765</u>	<u>11.082.308</u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 14.715 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 35.070

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	35.070.281
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-8.875.089</u>