

Assentoft Boligselskab ApS

Virkevangen 8, Assentoft, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 40 63 05 97

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2026.

Claus Meldgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Assentoft Boligselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 30. marts 2026

Direktion

Claus Meldgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Assentoft Boligselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Assentoft Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 Deres ansvar.

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

Randers, den 30. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor
mne34336

Selskabsoplysninger

Selskabet

Assentoft Boligselskab ApS
Virkevangen 8, Assentoft
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 40 63 05 97
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Claus Meldgaard

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Modervirksomhed

Meldgaard & Larsen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og udlejning heraf samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 867.658 kr. mod 829.490 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 472.937 kr. mod 262.051 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb, er der ikke indtruffet begivenheder, der kan påvirke årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	867.658	829.490
Værdiregulering af investeringsejendomme	240.000	119.990
Driftsresultat	1.107.658	949.480
Andre finansielle indtægter	1.963	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-503.302	-613.544
Resultat før skat	606.319	335.936
Skat af årets resultat	-133.382	-73.885
Årets resultat	472.937	262.051
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	472.937	262.051
Disponeret i alt	472.937	262.051

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	17.440.000	17.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.440.000</u>	<u>17.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.440.000</u>	<u>17.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	36.204	9.942
Periodeafgrænsningsposter	<u>18.453</u>	<u>17.787</u>
Tilgodehavender i alt	<u>54.657</u>	<u>27.729</u>
Likvide beholdninger	<u>404.879</u>	<u>80.695</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>459.536</u>	<u>108.424</u>
Aktiver i alt	<u>17.899.536</u>	<u>17.308.424</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.800.000	1.800.000
Overført resultat	<u>2.249.133</u>	<u>1.776.196</u>
Egenkapital i alt	<u>4.049.133</u>	<u>3.576.196</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>527.966</u>	<u>474.928</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>527.966</u>	<u>474.928</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.600.810	10.736.878
Deposita	206.900	189.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.000	34.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.239.824	2.106.575
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	<u>80.344</u>	<u>47.278</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.161.878</u>	<u>13.114.631</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	121.140	92.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.419	18.420
Anden gæld	<u>0</u>	<u>32.062</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>160.559</u>	<u>142.669</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.322.437</u>	<u>13.257.300</u>
Passiver i alt	<u>17.899.536</u>	<u>17.308.424</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	1.800.000	1.514.145	3.314.145
Årets overførte overskud eller underskud	0	262.051	262.051
Egenkapital 1. oktober 2024	1.800.000	1.776.196	3.576.196
Årets overførte overskud eller underskud	0	472.937	472.937
	1.800.000	2.249.133	4.049.133

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	85.971	78.464
Andre finansielle omkostninger	<u>417.331</u>	<u>535.080</u>
	<u>503.302</u>	<u>613.544</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2024	14.947.671	15.057.661
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-109.990</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>14.947.671</u>	<u>14.947.671</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	2.252.329	2.132.339
Årets regulering til dagsværdi	<u>240.000</u>	<u>119.990</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2025	<u>2.492.329</u>	<u>2.252.329</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>17.440.000</u>	<u>17.200.000</u>
Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt 860 m ² beliggende i Assentoft.		
Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.		
Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:		
Aktuel lejeindtægt		
- Vedligeholdelsesomkostninger		
- Driftsomkostninger		
- Administration		
= Reguleret driftsresultat		
/ Afkastprocent		
= Bruttoværdi		
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	20.279	20.000

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²) 0 0

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.440 t.kr. pr. 30. september 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.453 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.744 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet
	30/9 2025	del af lang-	gæld
		fristet gæld	30/9 2025
Gæld til realkreditinstitutter	10.721.950	121.140	10.600.810
Deposita	206.900	0	206.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.000	0	34.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.239.824	0	2.239.824
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	80.344	0	80.344
	<u>13.283.018</u>	<u>121.140</u>	<u>13.161.878</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 10.214 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-
	ejendomme
Dagsværdi 30. september 2025	<u>17.440.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>240.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.626 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 17.440 t.kr.

Noter

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Meldgaard & Larsen Holding ApS, CVR-nr. 39147041, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Assentoft Boligselskab 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Assentoft Boligselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.