

ASTA-Ejendomme ApS

**Niels Brocks Gade 8, 4
8900 Randers C**

CVR-nummer: 30898729

ÅRSRAPPORT

1. oktober 2023 - 30. september 2024

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2025

Flemming Øfverlind Schrøder Larsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for ASTA-Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 02. april 2025

Direktion

Flemming Øfverlind Schrøder
Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i ASTA-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ASTA-Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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 C, den 2. april 2025

REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Dennis Damborg Jensen
Partner, Godkendt revisor FSR
mne29356

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

ASTA-Ejendomme ApS
Niels Brocks Gade 8, 4
8900 Randers C

CVR-nr.: 30 89 87 29
Stiftet: 1. oktober 2007
Kommune: Randers
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Flemming Øfverlind Schrøder Larsen

Pengeinstitut

Jyske Bank, Randers Erhverv
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Revisor

REVIMIDT
Godkendt Revisionspartnerselskab
Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme, udlejning af parkeringspladser samt handel med og investering i ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for ASTA-Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, viceværtsindtægter, administrationsindtægter, samt indtægter relateret til parkering. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Øvrige indtægter indregnes såfremt levering og risikoovergang er overgået til køber. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

Varekøb

Omkostninger til varekøb omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdier</u>
Bygninger	50 år	50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på grunde og bygninger, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE	-410.898	-393.350
1 Personalemkostninger	-2.336.811	-721.564
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-234.321	-243.133
Andre driftsomkostninger	-249.225	-1.200
DRIFTSRESULTAT	-3.231.255	-1.359.247
Andre finansielle indtægter	3.009.409	1.053.139
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	402.326	272.344
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-92.882	-1.228.217
Andre finansielle omkostninger	-248.631	-310.541
RESULTAT FØR SKAT	-161.033	-1.572.522
Skat af årets resultat	-166.165	501.810
ÅRETS RESULTAT	-327.198	-1.070.712
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-327.198	-1.070.712
DISPONERET I ALT	-327.198	-1.070.712

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger	18.538.588	11.530.873
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	251.088	726.239
Materielle anlægsaktiver	18.789.676	12.257.112
ANLÆGSAKTIVER	18.789.676	12.257.112
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	154.913	256.872
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.976.747	13.593.167
Selskabsskat	61	61
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	243.643	243.643
Andre tilgodehavender	819.730	1.552.498
Udskudt skatteaktiv	14.988	181.153
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	184.079
Periodeafgrænsningsposter	173.989	51.621
Tilgodehavender	14.384.071	16.063.094
Andre værdipapirer og kapitalandele	18.830.912	15.907.097
Værdipapirer og kapitalandele	18.830.912	15.907.097
Likvide beholdninger	652.072	4.895.906
OMSÆTNINGSAKTIVER	33.867.055	36.866.097
AKTIVER	52.656.731	49.123.209

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	41.420.558	1.747.756
EGENKAPITAL	41.545.558	1.872.756
Kreditinstitutter	0	3.644.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.650	62.854
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.126.491	43.243.466
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	26.863
Anden gæld	148.631	94.103
Periodeafgrænsningsposter	125.000	125.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.571.401	53.940
Kortfristede gældsforpligtelser	11.111.173	47.250.453
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.111.173	47.250.453
PASSIVER	52.656.731	49.123.209

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	1.747.756	2.818.468
Årets resultat	-327.198	-1.070.712
Koncerntilskud fra modervirksomhed	40.000.000	0
Overført resultat ultimo	41.420.558	1.747.756
EGENKAPITAL	41.545.558	1.872.756

NOTER

	2023/24	2022/23
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	1.235.743	563.792
Pensioner	1.091.200	144.269
Andre omkostninger til social sikring	9.868	13.503
Personaleomkostninger i alt	2.336.811	721.564
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsbeviser, ikke-reguleret marked	18.830.912	15.907.097
	18.830.912	15.907.097
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsbeviser, ikke-reguleret marked	2.876.769	964.585
	2.876.769	964.585
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsbeviser, ikke-reguleret marked	99.299	11.474
	99.299	11.474

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået en 3-årig lejeaftale på kr. 500.000 årligt til Ejendomskontoret Kastrup for leje af parkeringspladsen Thorsgade. Den samlede forpligtelse udgør kr. 1.500.000.

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 30. september 2024 fremgår af årsrapporten for 2022/2023 for Asta-Gruppen ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Flemming Schrøder Larsen

Navn returneret af MitId: Flemming Øfverlind Schrøder Larsen
Direktør

På vegne af Flemming Schrøder Larsen
ID: 05ea7d65-efee-4946-b4eb-0714c2878406
IP-adresse: 188.228.15.8:32088

CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 03-04-2025 09:42:11 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Dennis Damborg Jensen

Navn returneret af MitId: Dennis Damborg Jensen
Revisor

ID: e9c5c639-f381-4669-9652-81473f0793c0
IP-adresse: 92.241.223.162:57765

CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 03-04-2025 10:39:26 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Flemming Schrøder Larsen

Navn returneret af MitId: Flemming Øfverlind Schrøder Larsen
Dirigent

På vegne af Flemming Schrøder Larsen
ID: 05ea7d65-efee-4946-b4eb-0714c2878406
IP-adresse: 188.228.15.8:13807

CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 03-04-2025 13:01:01 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c4bcd7WxyXw252462214