

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Allégården Asferg ApS

Nørregade 28, 8990 Fårup

CVR-nr.: 40 46 84 39

Årsrapport for perioden

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13/12 2024.

Henrik Vangsted, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 6d0fa1gwjz1252233612

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Allégården Asferg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Asferg den 13. december 2024

Direktion:

Henrik Vangsted

Hans Reinhold Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Allégården Asferg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Allégården Asferg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 13. december 2024

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor
mne11740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Allégården Asferg ApS
Nørregade 28
8990 Fårup
CVR-nr.: 40 46 84 39
Stiftelsesdato: 17. april 2019
Hjemsted: Randers

Ejere med ejerandel over 5%

HV Holding Fårup ApS
HV Consult ApS

Direktion

Henrik Vangsted
Hans Reinhold Vestergaard

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland, Spentrup

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudvikling, byggeri og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste	1.843.289	1.280.668
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-280.000	-2.268.972
Driftsresultat før finansielle poster	1.563.289	-988.304
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-221.424	-197.907
Årets resultat før skat	1.341.865	-1.186.211
Skat af årets resultat	-295.646	260.811
Årets resultat	1.046.218	-925.400
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	546.218	-1.925.400
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
Disponeret i alt	1.046.218	-925.400

Balance

Noter	30/9 2024	30/9 2023
2 Investeringsejendomme	20.826.627	21.097.128
Materielle anlægsaktiver i alt	20.826.627	21.097.128
Anlægsaktiver i alt	20.826.627	21.097.128
Aktiver bestemt for salg	160.850	260.850
Varebeholdninger i alt	160.850	260.850
Andre tilgodehavender	451	444
Periodeafgrænsningsposter	31.425	48.389
Tilgodehavender i alt	31.876	48.833
Likvide beholdninger	65.174	44.249
Omsætningsaktiver i alt	257.900	353.932
Aktiver i alt	21.084.527	21.451.060

Balance

Noter	30/9 2024	30/9 2023
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud	5.258.052	4.711.833
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
Egenkapital i alt	5.808.052	5.761.833
Hensættelse til udskudt skat	707.209	772.541
Hensatte forpligtelser i alt	707.209	772.541
Gæld til kreditinstitutter	13.172.567	13.904.332
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.172.567	13.904.332
Gæld til kreditinstitutter	130.000	170.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.600	42.400
Selskabsskat	442.911	184.847
Anden gæld	417.071	382.350
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	355.118	232.757
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.396.699	1.012.354
Gældsforpligtelser i alt	15.276.475	15.689.226
Passiver i alt	21.084.527	21.451.060
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	50.000	4.711.833	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	546.218	500.000
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	50.000	5.258.052	500.000
	<hr/>		

Noter

	2023/24	2022/23
1. Personalkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 30/9 2023	17.691.678	16.825.578
Tilgang i året	9.498	866.100
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/9 2024	17.701.177	17.691.678
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2023	3.405.450	5.674.422
Årets dagsværdireguleringer	-280.000	-2.268.972
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2024	3.125.450	3.405.450
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2024	20.826.627	21.097.128
Dagsværdi fastsættes ud fra afkastbaseret model baseret på forventning til afkastkrav, beliggenhed, anvendelse og vedligeholdelsesstand		
Forudsætninger for værdiansættelse:		
Beliggenhed og anvendelse:	Afkast i %	
Asferg, beboelse	5,75	19.917.128 20.217.128
Beliggenhed og anvendelse:		
Gassum, beboelse	6,75	900.000 880.000
I alt		20.817.128 21.097.128
Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab	-280.000	-2.268.972

Alle beboeserjendomme er udlejet med en 3. månedes opsigelse periode. Beboelse er 100 % udlejet og tomgang i regnskabsperioden udgør 0 %.

Noter

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/9 2023	Gæld 30/9 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit H. 3.460.000	3.084.946	2.965.637	130.000	2.290.000
Nykredit H. 10.380.000	10.336.930	10.336.930	0	10.336.930
Spsk. H. 680.000	652.456	0	0	0
	<u>14.074.332</u>	<u>13.302.567</u>	<u>130.000</u>	<u>12.626.930</u>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der foreligger de for branchen normale garantiforpligtelser.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Pengeinstitut/realkreditinstitut:

Ejerpantebrev, 14,5 mio. kr., i grunde og bygninger 20.826.627

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Allégården Asferg ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med risikoovergang.

Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Dagsværdi af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdi-reguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Noter

Materielle anlægsaktiver - fortsat

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Varebeholdninger

Ejendomme bestemt til salg måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme bestemt til salg omfatter køb af grunde og byggeomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter

Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Vangsted

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Vangsted
Dirigent
ID: e7a10b28-2c80-4ecd-bcfc-0b3739af241e
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 11:33:39
Underskrevet med MitID



Henrik Vangsted

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Vangsted
Direktør
ID: e7a10b28-2c80-4ecd-bcfc-0b3739af241e
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 11:33:39
Underskrevet med MitID



Hans Reinhold Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Reinhold Vestergaard
Direktør
ID: da485e3f-bd35-469e-a960-93a1598502ef
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 11:43:34
Underskrevet med MitID



Ole Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Laurits Vestergaard
Revisor
ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 13:53:04
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: 6d0fa1gwjz252233612