

## Allégården Asferg ApS

Nørregade 28, 8990 Fårup

CVR-nr.: 40 46 84 39

### Årsrapport for perioden

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23/1 2026.

Henrik Vangsted, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 480d9as65343821610240

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asferg den 23. januar 2026

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 2024 - 30. september 2025, 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 revisoreres 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 23. januar 2026

**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	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.357.270</b>	<b>1.843.289</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-146.627	-280.000
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>1.210.643</b>	<b>1.563.289</b>
Finansielle indtægter	284	0
Finansielle omkostninger	-407.867	-221.424
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>803.059</b>	<b>1.341.865</b>
Skat af årets resultat	-179.365	-295.646
<b>Årets resultat</b>	<b>623.695</b>	<b>1.046.218</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	123.695	546.218
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>623.695</b>	<b>1.046.218</b>

**Balance**

Noter	30/9 2025	30/9 2024
2 Investeringsejendomme	20.680.000	20.826.627
Materielle anlægsaktiver under udførelse	792.015	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.472.015</u>	<u>20.826.627</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.472.015</u>	<u>20.826.627</u>
Aktiver bestemt for salg	53.617	160.850
Varebeholdninger i alt	<u>53.617</u>	<u>160.850</u>
Andre tilgodehavender	0	451
Periodeafgrænsningsposter	20.737	31.425
Tilgodehavender i alt	<u>20.737</u>	<u>31.876</u>
Likvide beholdninger	99.144	65.174
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>173.498</u>	<u>257.900</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>21.645.513</u>	<u>21.084.527</u>

### Balance

Noter	30/9 2025	30/9 2024
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud	5.381.747	5.258.052
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.931.747</b>	<b>5.808.052</b>
Hensættelse til udskudt skat	672.600	707.209
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>672.600</b>	<b>707.209</b>
Gæld til kreditinstitutter	13.095.406	13.172.567
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.095.406	13.172.567
Gæld til kreditinstitutter	105.000	130.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	682.203	51.600
Selskabsskat	144.962	442.911
Anden gæld	419.562	417.071
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	594.033	355.118
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.945.760	1.396.699
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.041.166</b>	<b>14.569.267</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.645.513</b>	<b>21.084.527</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

### Egenkapitalopgørelse

	Registeret kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	50.000	5.258.052	500.000
Betalt udbytte	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	123.695	500.000
Egenkapital ultimo	50.000	5.381.747	500.000

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Antal heltids beskæftigede i gennemsnit	0	0
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 30/9 2024	17.701.177	17.691.678
Tilgang i året	0	9.498
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/9 2025	17.701.177	17.701.177
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2024	3.125.450	3.405.450
Årets dagsværdireguleringer	-146.627	-280.000
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2025	2.978.823	3.125.450
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2025	20.680.000	20.826.627
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	6,00	19.800.000 19.917.128
Beliggenhed og anvendelse:		
Gassum, beboelse	7,00	880.000 900.000
I alt		20.680.000 20.817.128
Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab	-146.627	-280.000

Alle beboelsesejendomme er udlejet med en 3. månedes opsigelse periode. Beboelse er 100 % udlejet og tomgang i regnskabsperioden udgør 0 %. Da rækkehusene er bygget i 2020/21 forventes der ikke at skulle afholdes væsentlige vedligeholdelses omkostninger for disse.

## Noter

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/9 2024	Gæld 30/9 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit H. 3.460.000	2.965.637	2.863.476	105.000	2.192.463
Nykredit H. 10.380.000	10.336.930	10.336.930	0	10.336.930
	<u>13.302.567</u>	<u>13.200.406</u>	<u>105.000</u>	<u>12.529.393</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/reakreditinstitut:

Ejerpantebrev, 14,5 mio. kr., i grunde og bygninger	20.680.000
---	------------

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Allégården Asferg ApS for 2024/25 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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste henholdsvis bruttotab.

#### 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.

## Noter

### **Materielle anlægsaktiver - fortsat**

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.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

Netto-realisationseværdi 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.

## Noter

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

#### Henrik Vangsted

Navn returneret af MitID: Henrik Vangsted  
Dirigent og Direktør  
ID: e7a10b28-2c80-4ecd-befc-0b3739af241e  
IP-adresse: 213.83.186.186:45673:45673  
Dato for underskrift: 26-01-2026 20:32:29 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



#### Hans Reinhold Vestergaard

Navn returneret af MitID: Hans Reinhold Vestergaard  
Direktør  
ID: da485e3f-bd35-469e-a960-93a1598502ef  
IP-adresse: 62.107.16.100:62053:62053  
Dato for underskrift: 27-01-2026 08:35:13 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



#### Ole Vestergaard

Navn returneret af MitID: Ole Laurits Vestergaard  
Revisor  
ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe  
IP-adresse: 86.52.118.166:64686:64686  
Dato for underskrift: 27-01-2026 08:49:11 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 480d9as655343821610240

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](http://www.esignatur.dk).