

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Asferg og Omegn Invest ApS

Vestergade 16, 8990 Fårup

CVR-nr.: 32 89 52 39

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. juni 2022.

Claus Sandersen, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar 2021 - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 – 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14 – 16

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Asferg og Omegn Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asferg den 8. juni 2022

Direktion:

Niels Rønholt Toft



Annette Møller



Bent Boe Pedersen



Mikkel Poul Hansen



Michael Grendsløv



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Asferg og Omegn Invest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Asferg og Omegn Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Fårup den 8. juni 2022

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 31 50 17 41

  
Jesper Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29495

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Asferg og Omegn Invest ApS  
Vestergade 16  
8990 Fårup  
Telefon: 24 25 54 48  
CVR-nr.: 32 89 52 39  
Stiftelsesdato: 11. maj 2010  
Hjemsted: Randers

### Ejere med ejerandel over 5%

Støtteforeningen "Vestergade 16"	7,20%
----------------------------------	-------

### Direktion

Niels Rønholt Toft  
Annette Møller  
Bent Boe Pedersen  
Mikkel Poul Hansen  
Michael Grendslev

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af fast ejendom til brug for drift af dagligvarehandel.

Selskabets formål er at vedligeholde og opretholde et lokalt handelsliv i Asferg og omegn gennem selskabets investering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2021 viser et overskud på DKK 72.281.

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2020 modtaget tilsagn fra LAG Randers-Favrskov om medfinansiering på 50% af planlagte renoverings- og vedligeholdelsesprojekter for DKK 280.000

Medfinansieringen udgør således op til DKK 140.000.

Det samlede projekt omfatter:

1. Opgradering af returpantssystem
2. Isolering af sydfacade og etageadskillelse
3. Udskiftning af døre og vinduer
4. Ombygning af butiksbelysning til LED

Der er undervejs i udførelsesfasen efter dialog med håndværkere og LAG Randers-Favrskov ændret i projektet (reduceret) omkring punkt 1 henholdsvis punkt 3.

Der er primo 2022 indsendt slutafregning for udførte arbejder på DKK 149.326. Tilskudsandelen er 50% og udbetalingen af DKK 74.663 afventer et bindende svar fra Skattestyrelsen omkring den tilhørende fradragsret vedrørende indgående moms.

Den hidtidige forpagter af selskabets butikslokaler har med virkning fra den 30. juni 2022 opsagt forpagtningsaftalen. Selskabet og Støtteforeningen "Vestergade 16" har i den mellemliggende periode arbejdet for en langsigtet løsning med balance i driften både hos en ny forpagter og hos Asferg og Omegn Invest ApS. Udgangspunktet er uændret, og selskabet er udlejer af butikslokalerne til en selvstændig forpagter, der driver købmandsbutikken i eget navn. Arbejdet forløber planmæssigt og vi forventer indenfor kort tid at kunne præsentere en ny købmand.



## Resultatopgørelse

Noter	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>309.993</b>	<b>275.303</b>
Eksterne omkostninger	-138.408	-112.893
Af- og nedskrivninger	-63.226	-60.970
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>108.359</b>	<b>101.440</b>
Finansielle omkostninger	-36.078	-36.569
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>72.281</b>	<b>64.871</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>72.281</b>	<b>64.871</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overførsel til næste år	72.281	64.871
Udbytte	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>72.281</b>	<b>64.871</b>

Noter	Balance	
	31/12 2021	31/12 2020
Grunde og bygninger	1.469.502	1.457.719
Driftsmateriel og inventar	98.149	31.626
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	1.567.651	1.489.345
	<hr/>	<hr/>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.567.651</b>	<b>1.489.345</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.750	12.750
Andre tilgodehavender	4	20.516
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	12.754	33.266
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	243.903	248.028
	<hr/>	<hr/>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>256.657</b>	<b>281.294</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.824.308</b>	<b>1.770.639</b>
	<hr/>	<hr/>

<b>Balance</b>		31/12 2021	31/12 2020
Anpartskapital		885.000	885.000
Overført til næste år		-139.901	-212.183
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>745.099</b>	<b>672.818</b>
Gæld til kreditinstitutter		848.496	908.461
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>848.496</b>	<b>908.461</b>
Gæld til kreditinstitutter		186.045	125.415
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		44.669	63.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>230.714</b>	<b>189.361</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.079.209</b>	<b>1.097.822</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.824.308</b>	<b>1.770.639</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	885.000	-212.183	0
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	72.281	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	885.000	-139.901	0
	<hr/>		

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
DLR	610.876	36.567	453.896
Bankgæld	299.387	25.200	172.800
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	910.263	61.767	626.696

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 1.469.502.

Der er desuden afgivet pant over for Sparekassen Kronjylland i form af ejerpantebreve i ejendommen for i alt DKK 550.000.

Likvide beholdninger DKK 243.904 er stillet til sikkerhed for lejers engagement i Sparekassen Kronjylland.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Asferg og Omegn Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B 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 omfatter primært lejeindtægter, der kan henføres til regnskabsåret.

#### Finansielle poster

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

#### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	0
Driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

### Tilgodehavender

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

### 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 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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.