

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Allégården Asferg ApS

Nørregade 28, 8990 Fårup

CVR-nr.: 40 46 84 39

## Årsrapport for perioden

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1/12 2023.

\_\_\_\_\_  
Henrik Vangsted, dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | Side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |      |
| Ledespåtegning  | 3    |
| Revisors erklæring                                      | 4    |
| <b>Ledelsesberetning m.v.</b>                           |      |
| Selskabsoplysninger                                     | 5    |
| Ledelsesberetning                                       | 6    |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b> |      |
| Resultatopgørelse                                       | 7    |
| Balance   | 8    |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 10   |
| Noter   | 11   |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 1. december 2023

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 2022 - 30. september 2023, 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 1. december 2023

**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 utilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

| Noter  | 2022/23           | 2021/22        |
|--|-------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>1.280.668</b>  | <b>886.320</b> |
| 1 Personaleomkostninger                      | 0                 | 0              |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -2.268.972        | -156.582       |
| <b>Driftsresultat før finansielle poster</b> | <b>-988.304</b>   | <b>729.738</b> |
| Finansielle indtægter                        | 0                 | 1.508          |
| Finansielle omkostninger                     | -197.907          | -162.358       |
| <b>Årets resultat før skat</b>               | <b>-1.186.211</b> | <b>568.888</b> |
| Skat af årets resultat                       | 260.811           | -125.155       |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>-925.400</b>   | <b>443.733</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                   |                |
| Overført resultat                            | -1.925.400        | 443.733        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 1.000.000         | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                      | <b>-925.400</b>   | <b>443.733</b> |

## Balance

| Noter                          | 30/9 2023         | 30/9 2022         |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2 Investeringsejendomme        | 21.097.128        | 22.500.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 21.097.128        | 22.500.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>21.097.128</b> | <b>22.500.000</b> |
| <br>                           |                   |                   |
| Aktiver bestemt for salg       | 260.850           | 300.000           |
| Varebeholdninger i alt         | 260.850           | 300.000           |
| <br>                           |                   |                   |
| Andre tilgodehavender          | 444               | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter      | 48.389            | 60.067            |
| Tilgodehavender i alt          | 48.833            | 60.067            |
| <br>                           |                   |                   |
| Likvide beholdninger           | 44.249            | 20.941            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>353.932</b>    | <b>381.008</b>    |
| <br>                           |                   |                   |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>21.451.060</b> | <b>22.881.008</b> |



## Balance

| Noter                                    | 30/9 2023         | 30/9 2022         |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                       | 50.000            | 50.000            |
| Overført overskud                        | 4.711.833         | 6.637.233         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret    | 1.000.000         | 0                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>5.761.833</b>  | <b>6.687.233</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat             | 772.541           | 1.274.284         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>772.541</b>    | <b>1.274.284</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter               | 13.904.332        | 13.411.415        |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 13.904.332        | 13.411.415        |
| Gæld til kreditinstitutter               | 170.000           | 130.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 42.400            | 517.400           |
| Selskabsskat                             | 184.847           | 156.915           |
| Anden gæld                               | 382.350           | 383.361           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 232.757           | 320.400           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.012.354         | 1.508.076         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>15.689.226</b> | <b>16.193.775</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>21.451.060</b> | <b>22.881.008</b> |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Egenkapital primo               | 50.000               | 6.637.233            | 0                      |
| Betalt udbytte                  |                      |                      | 0                      |
| Forslag til resultatdisponering |                      | -1.925.400           | 1.000.000              |
| Egenkapital ultimo              | 50.000               | 4.711.833            | 1.000.000              |

## Noter

|   | 2022/23    | 2021/22               |
|---|------------|-----------------------|
| <b>1. Personalkostninger</b>  |            |                       |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit   | 0          | 0                     |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>   |            |                       |
| Kostpris pr. 30/9 2022  | 16.825.578 | 16.668.997            |
| Tilgang i året  | 866.100    | 156.582               |
| Afgang i året   | 0          | 0                     |
| Kostpris pr. 30/9 2023  | 17.691.678 | 16.825.578            |
| Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2022   | 5.674.422  | 5.831.003             |
| Årets dagsværdireguleringer   | -2.268.972 | -156.582              |
| Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2023   | 3.405.450  | 5.674.422             |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2023   | 21.097.128 | 22.500.000            |
| 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       | 20.217.128 22.500.000 |
| Beliggenhed og anvendelse:  |            |                       |
| Gassum, beboelse  | 6,75       | 880.000 0             |
| I alt   |            | 21.097.128 22.500.000 |
| Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab                             | -2.268.972 | -156.582              |

## Noter

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                        | Gæld<br>30/9 2022 | Gæld<br>30/9 2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Nykredit H. 3.460.000  | 3.204.485         | 3.084.946         | 130.000            | 2.425.000              |
| Nykredit H. 10.380.000 | 10.336.930        | 10.336.930        | 0                  | 10.336.930             |
| Spsk. H. 680.000       | 0                 | 652.456           | 40.000             | 450.000                |
|                        | <u>13.541.415</u> | <u>14.074.332</u> | <u>170.000</u>     | <u>13.211.930</u>      |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Pengeinstitut/reakreditinstitut:

|   |            |
|---|------------|
| Ejerpantebrev, 14,5 mio. kr., i grunde og bygninger | 21.097.128 |
|---|------------|

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Allégården Asferg ApS for 2022/23 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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealisationsværdi 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: 01-12-2023 kl.: 11:48:45

Underskrevet med MitID



## Henrik Vangsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Vangsted

Direktør

ID: e7a10b28-2c80-4ecd-bcfc-0b3739af241e

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 11:48:45

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: 01-12-2023 kl.: 12:51:57

Underskrevet med MitID



## Ole Vestergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Laurits Vestergaard

Revisor

ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 12:56:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: aa4787JQnqr251314315

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).