

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Allégården Asferg ApS

Nørregade 28, 8990 Fårup

CVR-nr.: 40468439

Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/11 2022.

Henrik Vangsted, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 4aa849Wknrh248743469

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asferg den 16. november 2022

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 2021 - 30. september 2022, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 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 16. november 2022

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

Jesper Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne29495

Selskabsoplysninger

Selskabet

Allégården Asferg ApS
Nørregade 28
8990 Fårup
CVR-nr.: 40468439
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 Revisionsaktieselskab
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	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	886.320	2.347.467
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-156.582	5.831.003
Driftsresultat før finansielle poster	729.738	8.178.471
Finansielle indtægter	1.508	0
Finansielle omkostninger	-162.358	-295.625
Årets resultat før skat	568.888	7.882.846
Skat af årets resultat	-125.155	-1.734.226
Årets resultat	443.733	6.148.620
Dette foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overførsel til næste år	443.733	6.148.620
Anvendt i alt	443.733	6.148.620

Balance

Noter	30/9 2022	30/9 2021
2 Investeringsejendomme	22.500.000	22.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	22.500.000	22.500.000
Anlægsaktiver i alt	22.500.000	22.500.000
Aktiver bestemt for salg	300.000	1.949.102
Varebeholdninger i alt	300.000	1.949.102
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	97.146
Periodeafgrænsningsposter	60.067	48.923
Tilgodehavender i alt	60.067	146.069
Likvide beholdninger	20.941	3.956.910
Omsætningsaktiver i alt	381.008	6.052.082
Aktiver i alt	22.881.008	28.552.082

Balance

Noter	30/9 2022	30/9 2021
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	6.637.233	6.193.501
Egenkapital i alt	6.687.233	6.243.501
Hensættelse til udskudt skat	1.274.284	1.306.280
Hensatte forpligtelser i alt	1.274.284	1.306.280
Gæld til kreditinstitutter	13.411.415	13.531.186
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.411.415	13.531.186
Gæld til kreditinstitutter	130.000	130.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	497.000	1.106.611
Selskabsskat	156.915	440.763
Anden gæld	403.761	473.141
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	320.400	5.320.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.508.076	7.471.115
Gældsforpligtelser i alt	16.193.775	22.308.582
Passiver i alt	22.881.008	28.552.082
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	50.000	6.193.501	0
Betalt udbytte			0
Forslag til resultatdisponering		443.733	
Egenkapital ultimo	50.000	6.637.233	0

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personalkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 30/9 2021	16.668.997	0
Tilgang i året	156.582	16.668.997
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/9 2022	16.825.578	16.668.997
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2021	5.831.003	0
Årets dagsværdireguleringer	-156.582	5.831.003
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2022	5.674.422	5.831.003
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2022	22.500.000	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	5,00	22.500.000 22.500.000
I alt		22.500.000 22.500.000
Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab	-156.582	5.831.003

Noter

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/9 2021	Gæld 30/9 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit H. 3.460.000	3.324.256	3.204.485	130.000	2.550.000
Nykredit H. 10.380.000	10.336.930	10.336.930	0	10.336.930
	<u>13.661.186</u>	<u>13.541.415</u>	<u>130.000</u>	<u>12.886.930</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 13.541, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.DKK 22.500.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Allégården Asferg ApS for 2021/22 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 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 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

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.

Anvendt regnskabspraksis – 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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealiseringsværdi 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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis – 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. For inde-værende 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

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 18-11-2022 kl.: 07:11:09

Underskrevet med MitID



Henrik Vangsted

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Vangsted

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 18-11-2022 kl.: 07:11:09

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: 16-11-2022 kl.: 20:39:28

Underskrevet med MitID



Jesper Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Pedersen

Revisor

ID: 034ae70a-ce68-42ff-89a0-5b0ebca00676

Tidspunkt for underskrift: 18-11-2022 kl.: 07:55:35

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4aa849Wknrh248743469

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.