



## TIL ERHVERVSSTYRELSEN

### Aura Invest ApS

Hellerupvej 64, st., 2900 Hellerup

CVR-nr. 43 68 88 12

### Årsrapport

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13/3 2025

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE:

### **Påtegninger:**

Ledespåtegning ..... side 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... side 2

### **Ledelsesberetning m.v.:**

Selskabsoplysninger ..... side 3

Ledelsesberetning ..... side 4

### **Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Anvendt regnskabspraksis. .... side 5 - 8

Resultatopgørelse for 2023/2024 ..... side 9

Balance pr. 30. september 2024 ..... side 10 - 11

Egenkapitalopgørelse ..... side 12

Noter ..... side 13 - 15



## LEDELSESPÅTEGNING.

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen skal erklære, at betingelserne for fravalg af revision, jævnfør årsregnskabslovens §135, er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. december 2024

Direktion:

---

Frederik Floor Bock

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB.

### **Til den daglige ledelse i Aura Invest ApS.**

Vi har opstillet årsregnskabet for Aura Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 – 30. september 2024, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountant' 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revision- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 16. december 2024

### **REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN**

Statsautoriseret revisionselskab

CVR-nr. 15 27 01 44

Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne6394

## SELSKABSOPLYSNINGER.

**Selskabet:** Aura Invest ApS  
Hellerupvej 64, st.  
2900 Hellerup

CVR.nr.: 43 68 88 12  
Hjemsted: Gentofte Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion:** Frederik Floor Bock

## LEDELSESBERETNING.

### **Hovedaktiviteter:**

Virksomhedens formål er investering og udlejning af fast ejendom, samt naturlig i forbindelse hermed værende virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Årets resultat kr. 65.665 anses for mindre tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for Aura Invest ApS for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN.

### **Bruttofortjeneste:**

I bruttofortjeneste er indregnet huslejeindtægter endvidere indregnes andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen, samt transaktioner i fremmed valuta m.v.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### RESULTATOPGØRELSEN - FORTSAT.

#### **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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab Aura Capital ApS, CVR. nr. 43 18 93 52 og søsterselskab FFB Agro ApS, CVR. nr. 44 14 25 11.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtig indkomst.

### BALANCEN.

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Bygninger og grunde måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grund og bygninger reguleres til dagsværdi baseret på en vurdering af markedsindikatorer for det område ejendommen er beliggende i herunder den aktuelle anvendelse og bygningernes stand.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendom er forrentningen i afkastmodellen fastsat med udgangspunkt i ejendommens art og øvrige forhold for ejendomme beliggende i området Holbæk.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstider</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger .....	30 år	29%

---forsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### BALANCEN - FORTSAT.

#### **Materielle anlægsaktiver - fortsat:**

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgsmkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoppengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettoppengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender:**

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

#### **Likvider:**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **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 acontoskatte.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### BALANCEN - FORTSAT.

#### **Skyldig skat og udskudt skat - fortsat:**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### **Gældsforpligtelser:**

Prioritetsgæld er målt til nominel værdi. Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2023/2024.

	note	2023/2024 kr.	2022/2023 i 1.000 kr.
BRUTTOFORTJENESTE .....		860.979	479
Personaleomkostninger .....	1	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....		<u>176.074</u>	<u>28</u>
 RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V. ....		684.905	451
 Andre finansielle indtægter .....		1.116	4
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	<u>598.706</u>	<u>209</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		87.315	246
 Skat af årets resultat .....	3	<u>21.650</u>	<u>54</u>
 <u>ÅRETS RESULTAT</u> .....		<u><u>65.665</u></u>	<u><u>192</u></u>
 <b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat .....		<u>65.665</u>	<u>192</u>
 <u>DISPONERET I ALT</u> .....		<u><u>65.665</u></u>	<u><u>192</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024.

		2023/2024	2022/2023 i
<u>AKTIVER:</u>	note	kr.	1.000 kr.
Bygninger og grunde . . . . .		<u>15.252.926</u>	<u>14.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER . . . . .	4	<u>15.252.926</u>	<u>14.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u> . . . . .		<u>15.252.926</u>	<u>14.000</u>
Andre tilgodehavender . . . . .		<u>10.795</u>	<u>43</u>
TILGODEHAVENDER . . . . .		<u>10.795</u>	<u>43</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER . . . . .		<u>340</u>	<u>360</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u> . . . . .		<u>11.135</u>	<u>403</u>
<u>AKTIVER I ALT</u> . . . . .		<u>15.264.061</u>	<u>14.403</u>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024

	note	2023/2024 kr.	2022/2023 i 1.000 kr.
<b>PASSIVER:</b>			
Selskabskapital . . . . .		40.000	40
Overført resultat . . . . .		336.467	192
Reserve for opskrivninger . . . . .		<u>2.873.369</u>	<u>2.360</u>
<b><u>EGENKAPITAL I ALT</u></b> . . . . .		<u>3.249.836</u>	<u>2.592</u>
Udskudt skat . . . . .		<u>814.900</u>	<u>675</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> . . . . .		<u>814.900</u>	<u>675</u>
Skyldigt selskabsskat . . . . .		0	45
Prioritetsgæld . . . . .	5	<u>9.340.155</u>	<u>8.818</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> . . . . .		<u>9.340.155</u>	<u>8.863</u>
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld . . . . .	5	224.231	194
Leverandører af varer og tjenesteydelser . . . . .		18.900	21
Selskabsskat . . . . .		93.563	0
Gæld til tilknyttede virksomheder . . . . .		389.972	225
Anden gæld . . . . .		<u>1.132.504</u>	<u>1.833</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> . . . . .		<u>1.859.170</u>	<u>2.273</u>
<b><u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u></b> . . . . .		<u>11.199.325</u>	<u>11.136</u>
<b><u>PASSIVER I ALT</u></b> . . . . .		<u>15.264.061</u>	<u>14.403</u>
Eventualposter m.v. . . . .	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser . . . . .	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE.

	2023/2024	2022/2023 i
<u>Selskabskapital:</u>	<u>kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
Selskabskapital pr. 30. september 2024 .....	<u>40.000</u>	<u>40</u>
 <u>Overført resultat:</u>		
Overført resultat pr. 1. oktober 2023. ....	191.540	0
Overført i henhold til resultatdisponering. ....	65.665	192
Årets afskrivninger af nedskrivninger. ....	<u>79.262</u>	<u>0</u>
 Overført resultat pr. 30. september 2024 .....	<u>336.467</u>	<u>192</u>
 <u>Reserve for opskrivning:</u>		
Reserve for opskrivninger pr. 1. oktober 2023 .....	2.360.029	2.360
Ændring i året .....	759.747	0
Årets afskrivninger på nedskrivninger .....	-79.262	0
Udskudt skat .....	<u>-167.145</u>	<u>0</u>
 Reserve for opskrivning pr. 30. september 2024 .....	<u>2.873.369</u>	<u>2.360</u>
 <b>Egenkapital ialt pr. 30. september 2024 .....</b>	<b><u><u>3.249.836</u></u></b>	<b><u><u>2.592</u></u></b>



NOTER.

	2023/2024	2022/2023 i
<u>Note 1. Personaleomkostninger:</u>	kr.	1.000 kr.
Lønninger og gage .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere .....	<u>1</u>	<u>0</u>
 <u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger:</u>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder .....	3.932	3
Øvrige finansielle omkostninger .....	<u>594.774</u>	<u>206</u>
	<u>598.706</u>	<u>209</u>
 <u>Note 3. Skat af årets resultat:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	48.708	45
Regulering af udskudt skat .....	<u>-27.058</u>	<u>9</u>
	<u>21.650</u>	<u>54</u>

## NOTER

	Grunde og bygninger
<u>Note 4. Materielle anlægsaktiver:</u>	
Kostpris pr. 1. oktober 2023 .....	10.823.800
Tilgang .....	847.682
Afgang .....	<u>0</u>
Kostpris pr. 30. september 2024 .....	<u>11.671.482</u>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2023 .....	3.025.678
Årets ændring .....	<u>759.747</u>
Opskrivninger pr. 30. september 2024 .....	<u>3.785.425</u>
Afskrivninger pr. 1. oktober 2023 .....	27.907
Årets afskrivninger .....	176.074
Afskrivninger ved afgang tilbageført .....	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30. september 2024 .....	<u>203.981</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2024 .....	<u>15.252.926</u>
Regnskabsmæssig værdi ekskl. opskrivning pr. 30. september 2024 .....	<u>11.546.764</u>
Årets ændring i dagsværdien, der er indregnet i egenkapitalen .....	<u>759.747</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for ejendommene:

Ejendommene måles til dagsværdi, som er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 15.253.

Opgørelse af dagsværdi er vurderet ved nuværende udlejningsprocent på 99 og et afkastkrav på 5,25 - 7,50.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes art, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Ejendommene anvendes som investeringsejendomme for både bolig- og erhvervsudlejning.

## NOTER.

	2023/2024	2022/2023 i
<u>Note 5. Langfristede gældsforpligtelser:</u>	kr.	1.000 kr.
Gæld til realkreditinstitut . . . . .	9.564.386	9.012
- heraf afdrag inden for 1 år . . . . .	224.231	194
Langfristede gældsforpligtelser . . . . .	<u>9.340.155</u>	<u>8.818</u>
Langfristede gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år . . . . .	<u>8.544.577</u>	<u>7.963</u>

## Note 6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.:

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## Note 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 9.746.394 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2024 udgør kr. 15.252.926.