

Aura Invest ApS

Hellerupvej 64, st., 2900 Hellerup
CVR-nr. 43 68 88 12

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025
(3. regnskabsår)

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

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	side 1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 2
Ledelsesberetning m.v.:	
Selskabsoplysninger	side 3
Ledelsesberetning	side 4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis.	side 5 - 8
Resultatopgørelse for 2024/2025	side 9
Balance pr. 30. september 2025	side 10 - 11
Egenkapitalopgørelse	side 12
Noter	side 13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING.

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

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

Ledelsen erklære, at betingelserne for fravalg af revision, jævnfør årsregnskabslovens §135,

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8 . december 2025

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 2024 – 30. september 2025, 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 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 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 8. december 2025

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. 1.433.907 anses for 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 2024/2025 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.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter gager ink. feriepenge samt andre omkostninger til social sikring.

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:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

---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 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.

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 acontoskatter.

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 gælds metode 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 2024/2025.

	note	2024/2025 kr.	2023/2024 i 1.000 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.207.698	861
Personaleomkostninger	1	191.181	0
Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme		<u>1.259.113</u>	<u>176</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.		2.275.630	685
Andre finansielle indtægter		1.299	1
Øvrige finansielle omkostninger	2	<u>428.958</u>	<u>599</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.847.971	87
Skat af årets resultat	3	<u>414.064</u>	<u>21</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u>1.433.907</u>	<u>66</u>
Resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>1.433.907</u>	<u>66</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>		<u>1.433.907</u>	<u>66</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025.

		2024/2025	2022/2024 i
<u>AKTIVER:</u>	note	kr.	1.000 kr.
Bygninger og grunde		<u>19.072.441</u>	<u>15.253</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	4	<u>19.072.441</u>	<u>15.253</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>		<u>19.072.441</u>	<u>15.253</u>
Andre tilgodehavender		<u>190.683</u>	<u>11</u>
TILGODEHAVENDER		<u>190.683</u>	<u>11</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>348.895</u>	<u>0</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>		<u>539.578</u>	<u>11</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u>19.612.019</u>	<u>15.264</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025

		2024/2025	2023/2024 i
<u>PASSIVER:</u>	note	kr.	1.000 kr.
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		4.643.743	337
Reserve for opskrivninger		0	2.873
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>		<u>4.683.743</u>	<u>3.250</u>
Udskudt skat		1.111.858	815
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>		<u>1.111.858</u>	<u>815</u>
Prioritetsgæld	5	9.041.555	9.340
Deposita og forudbetalt leje		548.144	417
<u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>9.589.699</u>	<u>9.757</u>
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld	5	274.720	224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	19
Selskabsskat		210.669	94
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.717	390
Gæld køb ejendom		2.425.000	0
Anden gæld		1.268.613	715
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>4.226.719</u>	<u>1.442</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>13.816.409</u>	<u>11.199</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>		<u>19.612.019</u>	<u>15.264</u>
Eventualposter m.v.	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE.

	2024/2025	2023/2024 i
<u>Selskabskapital:</u>	kr.	1.000 kr.
Selskabskapital pr. 30. september 2025	<u>40.000</u>	<u>40</u>
 <u>Overført resultat:</u>		
Overført resultat pr. 1. oktober 2024.	336.467	191
Overført i henhold til resultatdisponering.	1.433.907	66
Årets afskrivninger af nedskrivninger.	0	79
Overført fra reserve for opskrivning	<u>2.873.369</u>	<u>0</u>
 Overført resultat pr. 30. september 2025	<u>4.643.743</u>	<u>336</u>
 <u>Reserve for opskrivning:</u>		
Reserve for opskrivninger pr. 1. oktober 2024	2.873.369	2.360
Ændring i året	0	760
Årets afskrivninger på nedskrivninger	0	-79
Udskudt skat	0	-167
Overført til overført resultat	<u>-2.873.369</u>	<u>0</u>
 Reserve for opskrivning pr. 30. september 2025	<u>0</u>	<u>2.874</u>
 Egenkapital ialt pr. 30. september 2025	<u><u>4.683.743</u></u>	<u><u>3.250</u></u>

NOTER.

	2024/2025	2023/2024 i
<u>Note 1. Personalemkostninger:</u>	kr.	1.000 kr.
Lønninger og gage	188.307	0
Sociale omkostninger	2.874	0
Ialt	<u>191.181</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger:</u>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.173	4
Øvrige finansielle omkostninger	<u>427.785</u>	<u>595</u>
	<u>428.958</u>	<u>599</u>
<u>Note 3. Skat af årets resultat:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	117.106	49
Regulering af udskudt skat	<u>296.958</u>	<u>-28</u>
	<u>414.064</u>	<u>21</u>

NOTER .

	Grunde og bygninger
<u>Note 4. Materielle anlægsaktiver:</u>	
Kostpris pr. 1. oktober 2024	11.671.482
Tilgang	2.560.402
Overført tidligere års afskrivning til opskrivning	<u>-203.981</u>
Kostpris pr. 30. september 2025	<u>14.027.903</u>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2024	3.785.425
Årets ændring	<u>1.259.113</u>
Opskrivninger pr. 30. september 2025	<u>5.044.538</u>
Afskrivninger pr. 1. oktober 2024	203.981
Tilbageført i forbindelse med opskrivninger	<u>-203.981</u>
Afskrivninger pr. 30. september 2025	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2025	<u>19.072.441</u>
Årets ændring i dagsværdien, der er indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.259.113</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for ejendommene:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på et forventer normaliseret driftsresultat på i alt DKK 1.100.000 en forventet udlejning på 100% og en gennemsnitlig forrentning på 6,56%. Forrentningsprocenterne er fastlagt under hensyntaget til ejendommens beliggenhed, alder vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ejendommene anvendes primært til boligudlejninger med marginal erhversudlejning.

Tomgangen har været meget lav. Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med mulighed for markedstilpasning.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommene. Ejendommene er beliggende i Faxe midt i byens centrum.

NOTER .

	2024/2025	2023/2024 i
	kr.	1.000 kr.
<u>Note 5. Langfristede gældsforpligtelser:</u>		
Gæld til realkreditinstitut	9.316.275	9.564
- heraf afdrag inden for 1 år	<u>274.720</u>	<u>224</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>9.041.555</u>	<u>9.340</u>
Langfristede gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>8.062.576</u>	<u>8.545</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.