



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **Den hvide By Augustenborg ApS**

**Molevej 17A  
6340 Kruså**

**CVR-nr. 37 20 83 88**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. maj 2024

---

Aksel Damm  
dirigent

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

Møllegade 2B st  
6330 Padborg  
**T** 7467 1515  
**E** padborg@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Den hvide By Augustenborg 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 16. maj 2024

### Direktion

Aksel Damm  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Den hvide By Augustenborg ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Den hvide By Augustenborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Padborg, den 16. maj 2024

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne43433

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Den hvide By Augustenborg ApS  
Molevej 17A  
6340 Kruså

CVR-nr.: 37 20 83 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aabenraa

### Direktion

Aksel Damm, direktør

### Revisor

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Møllegade 2B, st.  
6330 Padborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af køb, salg, renovering og udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 9.944.936, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 19.393.187.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår og tidligere kun haft en lejer. Denne lejer er ophørt med lejemålet pr. 31/12-23. Ejendommen er ved at blive konverteret til 68 individuelle lejligheder.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den hvide By Augustenborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af grunde og bygninger. Disse indregnes nu til dagsværdi efter ÅRL § 38, hvor de tidligere er blevet indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 41. Ændringen begrundes med, at selskabet anser dette som et mere retvisende billede. Sammenligningstallene for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændringen har medført, at selskabets egenkapital er øget med kr. 159.368. Årets resultat før skat er øget med kr. 204.318 og skatten er ændret med kr. 44.950.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger. Værdiansættelsen er sket efter niveau 2.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.778.827</b>	<b>1.983.388</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>7.683.325</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.462.152</b>	<b>1.983.388</b>
Finansielle indtægter	1	57.113	42.552
Finansielle omkostninger	2	<u>-43.064</u>	<u>-104.466</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.476.201</b>	<b>1.921.474</b>
Skat af årets resultat		<u>-1.531.265</u>	<u>26.584</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.944.936</u></b>	<b><u>1.948.058</u></b>
Overført resultat		<u>9.944.936</u>	<u>1.948.058</u>
		<b><u>9.944.936</u></b>	<b><u>1.948.058</u></b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>20.000.000</u>	<u>12.050.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>20.000.000</b></u>	<u><b>12.050.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.000.000</b></u>	<u><b>12.050.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.706	71.723
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.484.478	1.451.888
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.885</u>	<u>12.650</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.543.069</b></u>	<u><b>1.536.261</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.754.573</b></u>	<u><b>442.850</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.297.642</b></u>	<u><b>1.979.111</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>23.297.642</b></u></u>	<u><u><b>14.029.111</b></u></u>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Overført resultat		<u>18.693.187</u>	<u>8.748.251</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>19.393.187</u></b>	<b><u>9.448.251</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.356.867</u>	<u>825.602</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.356.867</u></b>	<b><u>825.602</u></b>
Kreditinstitutter		247	18.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.986	375.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		315.413	2.849.939
Anden gæld		<u>1.150.942</u>	<u>511.128</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.547.588</u></b>	<b><u>3.755.258</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.547.588</u></b>	<b><u>3.755.258</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>23.297.642</u></u></b>	<b><u><u>14.029.111</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	700.000	2.982.844	5.606.039	9.288.883
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.982.844	3.142.212	159.368
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	700.000	0	8.748.251	9.448.251
Årets resultat	0	0	9.944.936	9.944.936
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>700.000</b>	<b>0</b>	<b>18.693.187</b>	<b>19.393.187</b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virk.	57.098	42.288
Andre finansielle indtægter	15	264
	<u>57.113</u>	<u>42.552</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	39.982	0
Andre finansielle omkostninger	3.082	104.466
	<u>43.064</u>	<u>104.466</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

### 4 Efterfølgende begivenheder

Selskabet har i indeværende regnskabsår og tidligere udlejet hele ejendommen til en lejer. Denn lejer er ophørt ned lejemålet pr. 31/12-23. Ejendommen er bed at blive konverteret til 68 individuelle lejligheder.

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AD-Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.



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.

## Aksel Damm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Aksel Damm

Direktør

ID: af837a45-1971-4682-9c36-56fb615bfedc

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 15:48:34

Underskrevet med MitID



## Claus Møller Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Møller Hansen

Revisor

ID: 6b2c1737-91c4-4457-94e1-b3af3b0ba20f

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 15:50:17

Underskrevet med MitID



## Aksel Damm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Aksel Damm

Dirigent

ID: af837a45-1971-4682-9c36-56fb615bfedc

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 15:54:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 56c69dyh/zjz251788173

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).