



Augustenborg Estate ApS

Store Kongensgade 61, 1.
1264 København K
CVR-nr. 41348429

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.07.2024

Mark Augustenborg Ødum
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Augustenborg Estate ApS
Store Kongensgade 61, 1.
1264 København K

CVR-nr.: 41348429
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Mark Augustenborg Ødum, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Augustenborg Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03.07.2024

Direktion

Mark Augustenborg Ødum
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Augustenborg Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Augustenborg Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 03.07.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at eje og drive 2 ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (287.401) | 210.929 |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (518.500) | (407.167) |
| Driftsresultat | | (805.901) | (196.238) |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (581.695) | (399.107) |
| Resultat før skat | | (1.387.596) | (595.345) |
| Skat af årets resultat | 4 | 371.246 | (99.197) |
| Årets resultat | | (1.016.350) | (694.542) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (1.016.350) | (694.542) |
| Resultatdisponering | | (1.016.350) | (694.542) |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Færdiggjorte udviklingsprojekter | 6 | 85.000 | 115.000 |
| Immaterielle aktiver | 5 | 85.000 | 115.000 |
| Grunde og bygninger | | 17.029.955 | 17.320.821 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 208.105 | 280.739 |
| Materielle aktiver | 7 | 17.238.060 | 17.601.560 |
| Anlægsaktiver | | 17.323.060 | 17.716.560 |
| Andre tilgodehavender | | 325.893 | 301.115 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 371.246 | 0 |
| Tilgodehavender | | 697.139 | 301.115 |
| Likvide beholdninger | | 22.835 | 6.447 |
| Omsætningsaktiver | | 719.974 | 307.562 |
| Aktiver | | 18.043.034 | 18.024.122 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (2.079.692) | (1.063.342) |
| Egenkapital | | (79.692) | 936.658 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.935.731 | 8.317.004 |
| Deposita | | 270.079 | 241.298 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 8.205.810 | 8.558.302 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 8 | 396.525 | 398.473 |
| Bankgæld | | 1.709.969 | 637.657 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 37.200 | 65.846 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 142.337 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.625.423 | 7.400.436 |
| Anden gæld | | 5.462 | 6.750 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.916.916 | 8.529.162 |
| Gældsforpligtelser | | 18.122.726 | 17.087.464 |
| Passiver | | 18.043.034 | 18.024.122 |
| Going concern | 1 | | |
| Personaleforhold | 9 | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-----------------|
| Egenkapital primo | 2.000.000 | (1.063.342) | 936.658 |
| Årets resultat | 0 | (1.016.350) | (1.016.350) |
| Egenkapital ultimo | 2.000.000 | (2.079.692) | (79.692) |

Noter

1 Going concern

Selskabet har tabt sin egenkapital, men forventer at reetablere den via kapitaltilførsel i løbet af 2024. Indtil dette sker, vil moderselskabet i fornødent omfang understøtte selskabet, hvorfor ledelsen aflægger årsregnskabet med fortsat drift for øje.

2 Af- og nedskrivninger

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Afskrivninger på immaterielle aktiver | 30.000 | 30.000 |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 488.500 | 377.167 |
| | 518.500 | 407.167 |

3 Andre finansielle omkostninger

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 224.986 | 53.429 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 346.037 | 340.471 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 10.672 | 5.207 |
| | 581.695 | 399.107 |

4 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--------------------------|------------------|---------------|
| Ændring af udskudt skat | 0 | 99.197 |
| Refusion i sambeskatning | (371.246) | 0 |
| | (371.246) | 99.197 |

5 Immaterielle aktiver

| | Færdiggjorte udviklings- projekter kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 150.000 |
| Kostpris ultimo | 150.000 |
| Af- og nedskrivninger primo | (35.000) |
| Årets afskrivninger | (30.000) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (65.000) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 85.000 |

6 Udviklingsprojekter

Udviklingsprojekter består af udvikling af hjemmeside mv.

7 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo | 17.723.821 | 363.174 |
| Tilgange | 125.000 | 0 |
| Kostpris ultimo | 17.848.821 | 363.174 |
| Af- og nedskrivninger primo | (403.000) | (82.435) |
| Årets afskrivninger | (415.866) | (72.634) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (818.866) | (155.069) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 17.029.955 | 208.105 |

8 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald efter 12 måneder 2023 kr. | Restgæld efter 5 år 2023 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 396.525 | 398.473 | 7.935.731 | 6.510.908 |
| Deposita | 0 | 0 | 270.079 | 0 |
| | 396.525 | 398.473 | 8.205.810 | 6.510.908 |

9 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Augustenborg Holding ApS, som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.585 t.kr. ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.029.955 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter færdiggjorte udviklingsprojekter bestående af udvikling af hjemmeside mv.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter eksterne omkostninger.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 5 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Bygninger | 40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.