

## **Auxo Ejendomme ApS**

Toftevej 10B  
2840 Holte

CVR-nr. 42 77 59 40

### **Årsrapport for 2023**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2024

---

Lasse Jensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Auxo Ejendomme 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 30. juni 2024

### **Direktion**

Lasse Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Auxo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Auxo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 30. juni 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Auxo Ejendomme ApS  
Toftevej 10B  
2840 Holte

CVR-nr.: 42 77 59 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 16. oktober 2021

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Lasse Jensen, direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 2.073.247, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.908.877.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Auxo Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal omfatter selskabets første regnskabsperiode 16. oktober 2021 - 31. december 2022.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning tillagt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>829.581</b>	<b>223</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.383.751</u>	<u>1.639</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.213.332</b>	<b>1.862</b>
Finansielle indtægter		3.512	0
Finansielle omkostninger		<u>-557.638</u>	<u>-223</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.659.206</b>	<b>1.639</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-585.959</u>	<u>-363</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.073.247</u></b>	<b><u>1.276</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.073.247</u>	<u>1.276</u>
		<b><u>2.073.247</u></b>	<b><u>1.276</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	14.055.014	6.860
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.055.014</u>	<u>6.860</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>14.055.014</u>	<u>6.860</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19
Andre tilgodehavender		4.131	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.131</u>	<u>19</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>122.772</u>	<u>242</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>126.903</u>	<u>261</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>14.181.917</u>	<u>7.121</u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		3.828.877	1.756
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.908.877</u></b>	<b><u>1.836</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		885.017	361
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>885.017</u></b>	<b><u>361</u></b>
Ansvarlig lånekapital		2.675.230	1.271
Gæld til realkreditinstitutter		6.331.193	2.556
Anden gæld		0	754
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>9.006.423</u></b>	<b><u>4.581</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	136.884	141
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	34
Selskabsskat		61.534	2
Anden gæld		183.182	59
Deposita		0	107
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>381.600</u></b>	<b><u>343</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.388.023</u></b>	<b><u>4.924</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.181.917</u></b>	<b><u>7.121</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	1.755.630	1.835.630
Årets resultat	0	2.073.247	2.073.247
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>3.828.877</b>	<b>3.908.877</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	61.534	2
Regulering af udskudt skat	<u>524.425</u>	<u>361</u>
	<u><b>585.959</b></u>	<u><b>363</b></u>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	5.220.726
Tilgang i årets løb	6.044.483
Afgang i årets løb	<u>-1.233.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>10.032.209</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.639.054
Årets værdireguleringer	<u>2.383.751</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>4.022.805</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>14.055.014</b></u>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 914 og et afkastkrav på 6,5%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til boligejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Indregning og måling af ejendommens værdi er behæftet med usikkerhed.

Som afkastprocent er anvendt 6,5%. En regulering af afkastkravet med +/-0,5% vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka kr. +1.178 t.kr. og kr. -998 t.kr.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.270.702	2.675.230	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.618.976	6.468.077	136.884	5.731.827
Anden gæld	832.000	0	0	0
	<b>4.721.678</b>	<b>9.143.307</b>	<b>136.884</b>	<b>5.731.827</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.fl., t.kr. 6.468, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 14.055.