

Ejendomsselskabet Iduna ApS

Blokken 25 A, 3460 Birkerød

CVR-nr. 21 03 35 02

Årsrapport

1. maj 2024 - 30. april 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2025.

Helle Laila Clara Schach Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Ejendomsselskabet Iduna ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 8. juli 2025

Direktion

Helle Laila Clara Schach Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Iduna ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Iduna ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 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 revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 8. juli 2025

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Emil Lagstrøm

statsautoriseret revisor
mne45851

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Iduna ApS
Blokken 25 A
3460 Birkerød

CVR-nr.: 21 03 35 02
Stiftet: 25. juni 1998
Hjemsted: Rudersal
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Helle Laila Clara Schach Poulsen

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at udleje ejendommen Blokken 25 A, 3460 Birkerød.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabet har i året omkostningsført vedligeholdelsesomkostninger på 80 t. kr.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	556.308	121.271
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-212.376	-212.376
Driftsresultat	343.932	-91.105
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.000	54.500
Andre finansielle indtægter	17	604.032
2 Øvrige finansielle omkostninger	-317.294	-157.555
Resultat før skat	51.655	409.872
3 Skat af årets resultat	-13.783	-90.861
Årets resultat	37.872	319.011
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	37.872	319.011
Disponeret i alt	37.872	319.011

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	5.197.345	5.409.721
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.197.345	5.409.721
	Anlægsaktiver i alt	5.197.345	5.409.721
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	311.411	410.029
	Andre tilgodehavender	6.018	165.995
	Periodeafgrænsningsposter	20.261	19.207
	Tilgodehavender i alt	337.690	595.231
	Likvide beholdninger	143.369	10.540
	Omsætningsaktiver i alt	481.059	605.771
	Aktiver i alt	5.678.404	6.015.492

Balance 30. april

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	460.864	422.992
Egenkapital i alt	586.864	548.992
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	602.562	642.464
Hensatte forpligtelser i alt	602.562	642.464
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.637.646	3.778.203
Modtagne deposita	477.544	477.544
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.115.190	4.255.747
6 Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	170.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	19.026
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	53.685	130.763
Anden gæld	147.103	248.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	373.788	568.289
Gældsforpligtelser i alt	4.488.978	4.824.036
Passiver i alt	5.678.404	6.015.492
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital		I alt
		Overført resultat	
Egenkapital 1. maj 2023	126.000	103.981	229.981
Årets overførte overskud eller underskud	0	319.011	319.011
Egenkapital 1. maj 2024	126.000	422.992	548.992
Årets overførte overskud eller underskud	0	37.872	37.872
	126.000	460.864	586.864

Noter

	2024/25	2023/24
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	212.376	212.376
	212.376	212.376
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	317.294	157.555
	317.294	157.555
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	53.685	130.763
Årets regulering af udskudt skat	-39.902	-39.902
	13.783	90.861
	30/4 2025	30/4 2024
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2024	9.933.059	9.933.059
Kostpris 30. april 2025	9.933.059	9.933.059
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024	-4.523.338	-4.310.962
Årets afskrivninger	-212.376	-212.376
Af- og nedskrivninger 30. april 2025	-4.735.714	-4.523.338
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	5.197.345	5.409.721
5. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2024	642.464	682.366
Udskudt skat af årets resultat	-39.902	-39.902

Noter**6. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30/4 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2025
Gæld til realkreditinstitutter	3.797.646	160.000	3.637.646
Modtagne deposita	477.544	0	477.544
	4.275.190	160.000	4.115.190

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.797 t.kr., er der givet pant på 4.036 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør 5.197 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet Iduna A/S' mellemværende med Sydbank, der den 30. april 2025 udgør t.kr. 3.456, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 2.400 med pant i samme grunde og bygninger.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Der er konstateret jordforurening på grunden. Der er i 2020 indgået aftale om afværgningsforanstaltninger med Region Hovedstaden. Regionen dækker omkostninger ved etablering, drift, vedligeholdelse og monitorering af afværgeforanstaltningerne. Afværgeforanstaltningerne skal bevares i en længere årrække og det påhviler grundejeren at sikre regionens ventilationsboringer og rør og ledninger ved eventuelle senere ombygning eller anlægsarbejder.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Iduna Holding ApS, CVR-nr. 25 04 75 32, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Iduna ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der anvendes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Bygninger Brugstid 40 år Restværdi 0-20 %

Kørelægning Brugstid 5 år Restværdi 0 %

Grunde afskrives ikke Brugstid 0 år Restværdi 100 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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