



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Ejendomsselskabet Iduna ApS

Blokken 25 A, 3460 Birkerød

CVR-nr. 21 03 35 02

Årsrapport

1. maj 2023 - 30. april 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2024.

Helle Laila Clara Schach Poulsen
Dirigent

Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8 3450 Allerød CVR nr. 25 16 00 37
telefon 45 81 45 91 www.piaster.dk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23. oktober 2024

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 2023 - 30. april 2024 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 23. oktober 2024

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret omlagt realkreditlån og har i den forbindelse realiseret en kursgevinst. Kursgevinsten udgør t.kr. 604 som er indregnet under andre finansielle indtægter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet forventer at omkostninger til ejendomsskat og dækningsafgift kommer til at stige med 0,2 mio kr. for regnskabsåret 2024-25.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	121.271	320.689
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-212.376	-212.376
Driftsresultat	-91.105	108.313
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	54.500	45.400
Andre finansielle indtægter	604.032	1.229
3 Øvrige finansielle omkostninger	-157.555	-141.938
Resultat før skat	409.872	13.004
4 Skat af årets resultat	-90.861	-2.591
Årets resultat	319.011	10.413
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	319.011	10.413
Disponeret i alt	319.011	10.413

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	5.409.721	5.622.097
Materielle anlægsaktiver i alt	5.409.721	5.622.097
Anlægsaktiver i alt	5.409.721	5.622.097
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	410.029	517.513
Andre tilgodehavender	165.995	59.263
Periodeafgrænsningsposter	19.207	16.803
Tilgodehavender i alt	595.231	593.579
Likvide beholdninger	10.540	818
Omsætningsaktiver i alt	605.771	594.397
Aktiver i alt	6.015.492	6.216.494

Balance 30. april

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	422.992	103.981
	Egenkapital i alt	<u>548.992</u>	<u>229.981</u>
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	642.464	682.366
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>642.464</u>	<u>682.366</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.778.203	4.551.785
	Modtagne deposita	477.544	477.544
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.255.747</u>	<u>5.029.329</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	170.000	220.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.026	12.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	130.763	42.493
	Anden gæld	248.500	325
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>568.289</u>	<u>274.818</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.824.036</u>	<u>5.304.147</u>
	Passiver i alt	<u>6.015.492</u>	<u>6.216.494</u>
1	Særlige poster		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	126.000	93.568	219.568
Årets overførte overskud eller underskud	0	10.413	10.413
Egenkapital 1. maj 2023	126.000	103.981	229.981
Årets overførte overskud eller underskud	0	319.011	319.011
	126.000	422.992	548.992

Noter

1. Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret omlagt realkreditlån og har i den forbindelse realiseret en kursgevinst. Kursgevinsten udgør t.kr. 604 som er indregnet under andre finansielle indtægter.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	212.376	212.376
	<u>212.376</u>	<u>212.376</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	157.555	141.938
	<u>157.555</u>	<u>141.938</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	130.763	42.493
Årets regulering af udskudt skat	-39.902	-39.902
	<u>90.861</u>	<u>2.591</u>
	<u>30/4 2024</u>	<u>30/4 2023</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2023	9.933.059	9.933.059
Kostpris 30. april 2024	<u>9.933.059</u>	<u>9.933.059</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023	-4.310.962	-4.098.586
Årets afskrivninger	-212.376	-212.376
Af- og nedskrivninger 30. april 2024	<u>-4.523.338</u>	<u>-4.310.962</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	<u>5.409.721</u>	<u>5.622.097</u>

Noter

	<u>30/4 2024</u>	<u>30/4 2023</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2023	682.366	722.268
Udskudt skat af årets resultat	-39.902	-39.902
	<u>642.464</u>	<u>682.366</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/4 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/4 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.948.203	170.000	3.778.203	3.098.203
Modtagne deposita	477.544	0	477.544	0
	<u>4.425.747</u>	<u>170.000</u>	<u>4.255.747</u>	<u>3.098.203</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.948 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 5.410 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet Iduna A/S' mellemværende med Sydbank, der den 30. april 2024 udgør t.kr. 2.945, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 2.400 med pant i samme grunde og bygninger.

9. 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.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0-20 %

Anvendt regnskabspraksis

Kørebelægning	5 år	0 %
Grunde afskrives ikke	0 år	100 %

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Laila Clara Schach Poulsen

Direktør

Serienummer: 53a1e65f-1468-4cf2-b69f-789d7a58658b

IP: 188.180.xxx.xxx

2024-10-28 10:27:07 UTC



Helle Laila Clara Schach Poulsen

Dirigent

Serienummer: 53a1e65f-1468-4cf2-b69f-789d7a58658b

IP: 188.180.xxx.xxx

2024-10-28 10:27:07 UTC



Emil Lagstrøm

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne

Serienummer: 2b1dd4cf-c1fa-485c-bd96-1eb45a048cb1

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-10-31 11:32:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: F5F8K-NC0AC-G87Z8-1J0I-W33EE-K7GY3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**